

新可能 新天地



瑞安房地產
SHUI ON LAND

二零二四年可持續發展報告

瑞安房地產有限公司

於開曼群島註冊成立之有限責任公司

股份代號 272

目錄

主席寄語	2
關於本報告	4
範疇與邊界	
審核與批准	
聯繫和反饋	
關於瑞安房地產	5
企業概況及市場表現	
瑞安精神和企業願景	
中國可持續發展圖景	8
2024年 — 績效一覽	9
圍繞5C支柱的表現	
可持續發展評級績效	
可持續發展戰略	11
瑞安房地產5C可持續發展戰略	
可持續發展管治	
利益相關方參與	
重要性評估	
2024年表現	18
社區	
環境	
文化	
關愛	
企業管治	
附錄	59
核心重要性議題分析	
氣候相關財務披露	
主要獎項及加入的商會與協會	
表現數據摘要	
GRI準則、香港交易所《ESG指引》、SASB和IFRS內容索引	
鑒證聲明	

主席寄語

我非常榮幸向大家公布瑞安房地產《2024年可持續發展報告》，闡述我們構建繁榮社區、推動環保進程、培育關愛和包容文化的堅定承諾和進展。在中國房地產市場經歷深度結構性調整的進程下，瑞安房地產堅守可持續發展核心原則，展現出強韌發展態勢。我們在財務穩健性、環境管理和社會責任踐行方面取得協同發展，不僅強化我們的核心業務，更鞏固了我們在行業中的標桿地位。

依托5C可持續發展戰略，我們在應對全球挑戰的同時，始終致力於為我們的利益相關方創造長期價值。我們持續將承諾轉化為可衡量的成果，將可持續發展全面融入集團每一個業務板塊。實踐表明，可持續發展不僅是企業道德責任，更是提升我們戰略優勢的關鍵驅動因素。

打造繁榮社區

社區是5C可持續發展戰略框架的核心，我們旨在通過創造充滿活力、包容的空間，實現自然、人類和文化的和諧共生。2024年，瑞安房地產迎來矚目成績，蟠龍天地和鴻壽坊成為可持續城市更新的象徵，吸引數以百萬計的訪客量，印證了我們在歷史文脈保育與當代生活方式融合領域的獨特價值創造能力，成功打造繁榮社區，促進當地經濟增長、文化活力和社區連接。相似的城市更新典範例子也體現在我們最新的住宅開發項目，翠湖天地·六和同樣將可持續發展完美融入高端住宅建築，預售破紀錄，市場好評如潮。所有這些成果表明，可持續發展已成為瑞安房地產價值創造體系中至關重要的一環。



主席寄語

社區的活力和可持續性植根於租戶和客戶的積極參與。我們通過行業領先的「深綠租賃計劃」與商業租戶建立深度合作關係，共創定制化的可持續辦公場景解決方案。與此同時，新天地「農夫有花頭」市集和「YEAHH PARK」，成功將公共空間轉化為都市自然生活和健康活力的公共空間，累計超過28萬市民參與。這些成功實踐更加堅定了我們的信念：共治共創是繁榮社區的基石。

推動環保進程

作為負責任的開發商，我們通過實際行動兌現我們的1.5°C科學碳目標。今年，我們達成了一項里程碑——上海新天地成為上海市中心首個實現100%可再生能源電力覆蓋的綜合商業體。加上南京國際金融中心和武漢運營物業也在2024年及更早之前採用100%可再生能源電力，集團可再生能源電力使用佔比提升至35%。而針對建築隱含碳排放這一行業痛點，我們加強與供應商的協同合作，構建低碳建材供應商庫，並將嚴格的材料排放要求納入混凝土、水泥和鋼筋的採購標準中。

面對日益緊迫的氣候變化挑戰，我們將集團的氣候韌性規劃與全球最佳實踐結合。通過對所有運營資產開展氣候變化實體風險現場自查與轉型風險評估，我們系統地識別出極端天氣事件、監管要求變化和市場轉型帶來的潛在風險。基於這些評估結果，我們集團的氣候適應性戰略將韌性措施逐步融入我們的資產提升計劃。我們對資產採取前瞻性的防護措施，不僅能幫助我們有效維護利益相關方價值，更能讓我們的業務在低碳經濟轉型中把握最新機遇。

煥新傳統文化，賦能本土創意

瑞安始終秉持文化傳承與城市更新的發展理念，因為我們堅信文化是社區空間的靈魂所在。2024年，我們進一步深化與同濟大學的三年戰略合作，聯手舉辦城市更新研學營，匯聚六所高校的學者與研究生開展專題研討，致力於培養兼具國際視野與本土實踐能力的城市更新人才。我們的全新文化IP「新煥集」在蟠龍天地啓動，以「在地新生」理念重新詮釋傳統節慶，讓市民可以深度體驗傳統習俗的當代價值。同樣重要的是我們和本地創意人才的合作，通過旗艦項目「燃冉」青年藝術家孵化計劃和「Creators 100」，持續支持本土創意社群，激活社區文化凝聚力，形成可持續的創意生態系統。

促進包容與多元

植根於多年來對多元與包容價值觀的持續推動，我們始終將包容性承諾作為職場文化的精神核心。在2024年中期，集團正式發布《多元與共融政策》，為我們多元與共融實踐構建了指引框架。在過去一年，集團董事會女性代表佔比從2023年的33%提升至36%，過往三年累計增幅10%。基於我們在推進性別行動方面的不懈努力，瑞安房地產在2024年聯合國婦女署賦權予婦女原則(Women's Empowerment Principles)評選中榮膺「透明度與信息披露」組別亞軍。此外，瑞安房地產副主席羅寶瑜女士榮登「2024福布斯亞洲最具影響力商界女性」榜單，成為20位上榜的亞洲商界女性領袖之一。這些殊榮充分印證女性領導力對集團保持穩定性增長的關鍵作用。

展望未來

儘管當前房地產行業挑戰重重，我們始終堅定不移地踐行可持續商業和商業向善理念。憑藉扎實的治理能力與可持續發展信息披露，2024年，瑞安房地產不僅維持MSCI AA評級，更成功入選碳信息披露項目(CDP)氣候變化「A級企業名單」，榮登《財富》中國ESG影響力榜「中國最具影響力ESG企業40強」，並榮獲CDP氣候變化領導力獎。

展望未來，瑞安房地產將繼續前行，邁向淨零未來，打造包容社區，堅定推動可持續發展創新。我們深信，可持續發展不僅僅是回應挑戰之舉，而是朝向長期繁榮之路。

我謹代表瑞安房地產董事會，向我們的管理團隊、同事和利益相關方致以最衷心的感謝，感謝他們不懈的支持和努力。讓我們攜手並肩共同創造一個人類和地球共同繁榮的未來，一起朝著更可持續、包容的世界前進。



羅康瑞

主席

香港2025年3月28日

關於本報告

這是我們發布的第十一份可持續發展報告(「報告」)，報告涵蓋瑞安房地產2024年的可持續發展表現。瑞安房地產自2014年起每年發布可持續發展報告。本報告的報告週期為2024年1月1日至2024年12月31日，涵蓋瑞安房地產有限公司及我們三家子公司，包括瑞安新天地有限公司(SXTD)、上海豐誠物業管理有限公司和瑞安建築有限公司。本報告發布於2025年4月23日。

本報告遵循本地和國際公認的報告框架，根據香港交易所證券上市規則附錄C2所概述的《環境、社會及管治(ESG)報告指引》進行編寫。鑒於國際可持續準則理事會(ISSB)已將氣候相關財務信息披露工作組(TCFD)建議的氣候相關披露納入《國際財務報告可持續披露準則第2號氣候相關披露》(IFRS S2)，香港交易所已更新其ESG報告要求，以與IFRS S2保持一致。因此，我們正在加強我們的氣候披露，以確保遵守即將於2026年生效的《環境、社會及管治報告守則》D部分：氣候相關披露。本報告引用全球報告倡議組織(GRI)標準2021版中涉及公司核心運營和活動的披露內容，並參考TCFD、可持續發展會計準則委員會(SASB)關於房地產行業披露的建議以及IFRS S2。在編寫本報告時，我們遵循GRI推薦並在香港交易所《環境、社會及管治報告指引》中概述的報告原則，確保信息的準確、平衡、清晰、可比性、完整度、可持續性背景、及時性和可驗證性。如果中英文版本之間存在任何差異，以英文版為準。

「[表現數據摘要](#)」部分概述了我們在2024年取得的可持續發展成果。有關披露準則、方法、假設和計算參考的信息已清晰說明。在合理可行的情況下，我們採取前後一致的方法進行KPI數據計算，若因計算方法不同影響可比性，我們會附加備註說明。

為便於查閱，本報告在「[附錄](#)」中提供「內容索引」。該索引有助於讀者獲取與我們可持續發展相關的表現和信息。閱讀本報告時，建議與瑞安房地產《二零二四年度年報》和其中的「可持續發展」報告章節，以及[瑞安房地產官網](#)的「企業管治」和「可持續發展」專頁一並閱讀。

範疇與邊界

本報告的內容和績效指標只涵蓋我們運營控制範圍內的項目。相關項目詳列於瑞安房地產《[二零二四年年報](#)》附錄：營運列表部分。對於重大可持續發展議題在財務和非財務層面的不同影響，我們已系統梳理每個重大可持續議題與瑞安5C可持續發展戰略核心要素的關聯性及其各自的影響領域(內部、外部或兩者兼有)。更多詳細信息，請參閱「[重要性評估](#)」章節和附錄「[核心重要性議題分析](#)」。

審核與批准

本報告已經過可持續發展委員會審核，並於2025年3月28日獲得董事會核准。

聯繫和反饋

您的反饋對我們的持續改進非常重要。如對我們的可持續發展表現及本報告有任何意見或建議，請電郵至：sustainabledevelopment@shuion.com.cn。

關於瑞安房地產

2024年經濟效益與分配



土地儲備：800¹
(土地儲備總建築面積，
萬平方米)



員工福利
支出總額：10.22
(億人民幣)



所創造的直接經濟
價值 — 收入：81.73
(億人民幣)

有關瑞安房地產收益來源、所創造和分配的整體經濟價值的更多信息，請參閱我們的《[二零二四年年報](#)》。

企業概況及市場表現

2024年，受經濟下行、地緣政治、消費者信心疲軟等因素影響，全球經濟在多重壓力下艱難前行。中國房地產市場仍在經歷結構性調整，全年住宅總銷售面積同比下滑14.1%。雖然政府陸續出台放寬購買限制、房貸利率下調等刺激措施，整體經濟復蘇勢頭仍顯乏力。在此背景下，瑞安房地產憑藉聚焦一線城市高端開發的戰略定位，以及在高端住宅與複合社區的領先優勢，我們依然能夠有效應對市場波動，並抓住新興機遇。

在中國房地產市場整體低迷的背景下，與2023年同期相比，集團2024年的房地產合約銷售額仍增長32%，達到150.55億元人民幣。作為高端住宅市場的領軍者，瑞安房地產憑藉始於2002年的標桿品牌——翠湖天地，持續保持市場競爭優勢。2024年9月，瑞安房地產的翠湖天地·六和在上海開盤銷售，108套高端住宅當日即告售罄，充分彰顯市場對瑞安房地產及翠湖天地品牌價值的信心和高度認可。

瑞安房地產的商業地產板塊也展現卓越韌性，租金收入持續攀升。2024年，集團旗下物業(包括合營公司及聯營公司)租金及相關收入同比增長9%至人民幣35.47億元，其中77%來自集團上海項目。植根在地文化的新天地社區持續吸引全球游客，我們的「Urban Retreat 城市微度假」目的地蟠龍天地已成為長三角地區的全新文化地標，文化遺產、現代生活方式和社區參與在此水乳交融。2025年春節期間，蟠龍天地吸引超過97萬名游客，2024年全年客流量超過1,800萬。目前，集團在上海的重磅商業項目太平洋新天地商業中心(CPIC)正在建設中。該項目包括三座高端甲級寫字樓和商業綜合體太平洋新天地。後者以上海最大全景天幕為特色，是一個全天候開放的休閒場所。這座城市新地標將文化敘事與創新零售體驗有機結合，進一步推動上海城市更新進程。

展望未來，瑞安房地產將繼續鞏固行業領導地位，把握市場變革機遇。通過順應政策紅利通過對空間、內容和服務的創新，滿足優質客群對上海房地產的需求，打造引領未來的活力社區，重塑城市生活範式。

瑞安房地產²(股份代號：272)是中國領先的城市發展解決方案提供者，主要業務分布於全國多個核心城市，專注於物業開發、物業投資及管理兩大核心業務板塊。作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，公司充分發揮城市更新與商業創新的優勢，將文化、社交和可持續理念融入城市發展脈絡中，不斷激發城市生命力，並憑借旗下著名品牌「新天地」和「翠湖天地」，實現人們對品質生活的不斷追求和想象。

截至2024年12月31日，瑞安房地產在中國多個主要城市的核心地段擁有總建築面積達800萬平方米的土地儲備。旗下全資子公司瑞安新天地，是公司的物業投資及管理機構，亦是上海最大型的私營商業物業管理者之一，包括旗艦項目「上海新天地」在內，目前在上海管理總值達人民幣790億元的商業物業。

¹ 包括580萬平方米的可租售面積和220萬平方米的會所、車位及其他設施。

² 除非另有說明，本報告提及的「瑞安房地產」、「我們」或「我們的」，為瑞安房地產有限公司(本公司)及其附屬公司，以及該附屬公司所經營的業務。「本集團」指瑞安房地產有限公司以及瑞安集團旗下的其他公司。

關於瑞安房地產

上海



上海太平橋



虹橋天地



創智天地



鴻壽坊



瑞虹天地



蟠龍天地



Inno 創智



翠湖濱江

武漢



武漢天地



武漢長江天地



創新天地

南京



南京國際金融中心



Inno 未來城



百子亭

重慶



重慶天地

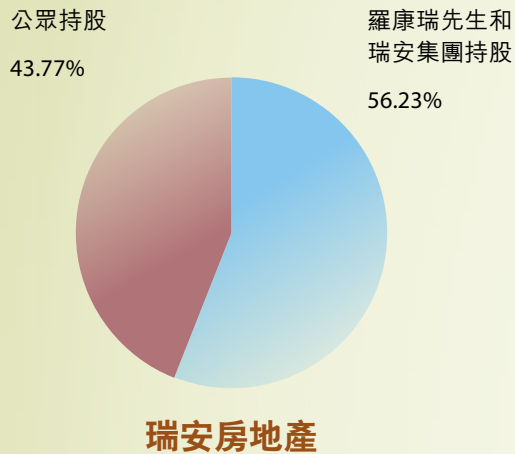


嶺南天地

佛山

關於瑞安房地產

瑞安房地產由瑞安集團和公眾股東共同持有。我們主要經營業務包括物業發展、物業投資、物業管理和建築。

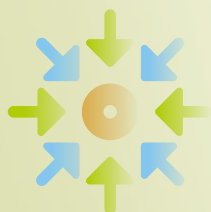


瑞安房地產於2006年10月4日在香港交易所上市，獲納入恒生綜合指數、恒生綜合行業指數 — 地產建築業、恒生綜合小型股指數、彭博行業研究中資地產股指數，以及彭博 ESG 資料指數。

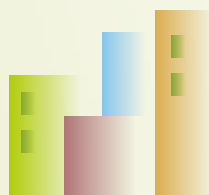
我們的「輕資產策略」使集團透過與長期投資者建立合作夥伴關係，擴大資產管理組合。成立以來，瑞安房地產一直致力於關愛環境，保護和活化文化歷史建築、創建和營造充滿活力的社區。

瑞安精神和企業願景

作為開發和運營卓越可持續社區的先鋒，瑞安房地產致力於在管理、規劃、執行和企業管治等所有運營層面達到世界頂尖水平。秉承我們的核心精神，瑞安房地產憑藉自身在城市更新領域的專業知識，打造注重文化、社交和可持續發展的社區。



盡善創新、誠信謙勤



新可能·新天地



成為中國領先的城市
發展解決方案提供者

中國可持續發展圖景

2024年，全球氣候變化面臨著前所未有的嚴峻形勢。極端熱浪、強降雨事件愈加頻發，世界氣象組織確認2024年是有記錄以來最熱的一年。《中國氣候變化藍皮書(2024年)》顯示，在過去40年裏，中國年平均氣溫平均每10年上升0.3°C，遠超全球平均水平。這些極端天氣事件並非巧合，而是地球氣候系統嚴重失衡的直接反映。極端天氣事件頻發深刻影響房地產行業，迫使該行業面臨重大挑戰和迫切轉型需要。

為應對這些挑戰，房地產市場正經歷向可持續發展的深刻轉型，湧現一系列顯著趨勢。在政策層面，政府持續提升監管要求，恪守可再生能源轉型的堅定承諾。國家發展和改革委員會最新出台指導意見，明確要求將可再生能源優先利用納入城鎮規劃和建設體系，全面推進城鎮新建建築執行綠色建築標準，並加強可再生能源對傳統電力、熱力和燃氣的替代要求。

在經濟下行壓力下，中國近期仍持續加強可持續發展披露要求，進一步彰顯國家堅持可持續發展的承諾。自「雙碳」目標提出五年來，中國穩步推進2030年前實現「碳達峰」、2060年前實現「碳中和」的目標，並不斷推進中國的可持續發展行動，包括構建「1+N」政策體系、啟動全國碳排放權交易市場和建立全國溫室氣體自願減排交易市場。2024年4月，上海證券交易所、深圳證券交易所和北京證券交易所聯合發布《上市公司可持續發展報告指引》，標誌著上市公司可持續發展信息披露進入規範新階段。此外，財政部出台《企業可持續披露準則——基本準則（試行）》草案，明確到2030年基本建成國家統一可持續披露體系的時間表。

瑞安房地產以行業領先的實踐積極響應政策要求。在5C可持續發展戰略的指導下，我們不僅將可持續發展視為公司核心價值，還將其轉化為戰略資產，增強我們的財務穩健性和運營韌性。通過將可持續發展原則深度融入核心業務實踐，5C可持續發展戰略使我們能夠積極應對監管要求變化，鞏固公司在可持續商業實踐領域的標桿地位，持續提升我們的長期競爭力。

2024年 — 績效一覽

環境

- 與2019年基準年相比，範圍1和2碳排放強度下降**51.3%**，範圍3下游租戶排放強度下降**28.1%**
- 自2024年7月1日起，上海新天地所有運營資產實現**100%可再生能源電力覆蓋**
- 集團可再生能源電力使用比例提升至**35%**
- 建立混凝土、水泥及鋼材的低碳材料供應商庫，將主要建材的隱含碳排放要求納入到採購標準，並在2024年實現隱含碳減排**70,089噸**
- 對所有運營資產開展氣候變化實體風險現場評估，並完成集團及資產層面轉型風險情景分析，以前瞻性地應對監管要求變化
- 超過96%**的現有資產(按建築面積計)獲得至少一項綠色或健康認證，其中瑞安廣場於2024³年獲LEED v4 O+M**鉑金級認證**
- 發布集團《生物多樣性政策》，並進一步深化與大自然保護協會(TNC)的合作，開展城市生物多樣性實踐與教育活動

圍繞
5C
支柱的表現

關愛

- 榮獲2024年聯合國婦女署亞太區WEPs(賦權予婦女原則)評選「透明度與信息披露」組別**亞軍**
- 集團發布獨立的《多元與共融政策》
- 董事會女性代表佔比提升至**36%**，在過去三年中累計增長10%
- 向每位員工提供平均**44小時**的員工發展培訓
- 100%**員工完成職業健康與安全培訓
- 貢獻員工志願者時數**14,323小時**

社區

- 鴻壽坊斬獲2024年「**MIPIM亞太區房地產領袖高峰會**」最佳文化、教育及城市更新項目金獎
- 從開發到資產管理的項目全生命週期中，貫徹瑞安可持續社區發展**九個原則**，體現瑞安可持續社區的獨特價值
- 99.8%**餐飲租戶、**97.7%**零售租戶以及**92.9%**寫字樓租戶已加入《綠色公約》(以可出租面積計算)
- 持續擴展瑞安行業領先的「深綠租賃」計劃，推動辦公租戶使用循環家具裝修解決方案，應用面積逾**20,000**平方米
- 新天地「農夫有花頭」花市和YEAHH PARK將公共空間變身為充滿自然氣息和健康活力的場所，吸引逾**28萬**市民參與
- 持續與上海氣候週和香港科技大學開展合作；並發起GI綠能先鋒實驗室，致力於培育綠色與可持續的創新生態圈

文化

- 持續深化與同濟大學為期3年的「城市更新人才培養特別項目」合作，在2024年聯手舉辦城市更新研習營，與來自6所大學的教授與研究生交流研討，將瑞安在城市更新方面的實踐經驗轉化為專業教育資源，在行業內推廣
- 成立瑞安歷史風貌項目保護及煥新委員會，提升公司相關專業人才保護歷史建築與活化利用的技能
- 在蟠龍天地啟幕「**新輝集**」系列主題活動，旨在煥新傳統節日與文化傳承，呈現了**90餘**場傳統文化演出，吸引**12.6萬**游客參與
- 繼續與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)聯合發起「**燃冉**」青年藝術家孵化計劃，培育新一代本土藝術家，吸引**超過400**位藝術新秀參與

企業管治

- 集團通過完善違規舉報政策強化舉報協議和政策
- 面向全體員工提供**10餘**場商業道德與ESG專項培訓，主題覆蓋負責任的營銷和廣告等
- 集團完善信息安全政策，提升信息與數據安全
- 定期進行網絡安全教育及資料洩露演練

3 其他在2024年獲得綠色與健康建築認證的資產包括上海蟠龍天地、上海翠湖天地·六和、鴻壽坊。

2024年 — 績效一覽

秉承我們對可持續發展的堅定承諾，瑞安房地產制定5C可持續發展戰略框架的量化目標。我們非常高興在此公布瑞安房地產2030目標目前所取得的進展。

支柱	重要目標	2024財年進展
社區	到2030年，顧客/住戶滿意度比例超過90%	2024年，顧客/住戶整體滿意度達到95%
	到2030年，每年在瑞安所有運營資產中設計和策劃活動100+場	63
	到2030年，通過孵化項目或創業社區支持革新者/初創企業150家	110
環境	到2030年，範圍1和範圍2溫室氣體排放強度比2019年基準年降低62.4%	已降低51.3%
	到2030年，範圍3外購商品和服務的溫室氣體排放比2019年基準年降低22%	建立低碳材料供應商庫，將主要建材的隱含碳排放要求納入到採購標準中
	到2030年，範圍3下游租戶溫室氣體排放強度比2019年基準年下降22%	已降低28.1%
	到2030年，運營能源強度比2019年基準年降低20%	已降低18%
	到2030年，運營用水強度比2019年基準年降低20%	已降低42.7%
	到2030年，運往填埋場的運營廢棄物減少45%	33.5%
關愛	到2030年，員工每年平均培訓時長達到40小時	平均44小時
	到2030年，實現員工志願時長累計超過150,000小時（和2019年相比）	自2019年起已累計211,798個志願小時
企業管治	集團所有業務部門全體員工100%貫徹執行《行為與商業道德規範》	100%
	承建商（施工）和供應商（運營）100%認可並執行《供應商行為守則》	100%

可持續發展評級績效

我們根據本地及全球主要可持續發展相關基準及指數的要求，披露相關數據及管理方法。我們2024年在以下基準和指數中取得顯著績效：

 AA- 香港品質保證局 可持續發展評級和研究	 AA MSCI ESG評級	 4星 GRESB（只限SCOV ⁴ ）	 A CDP（氣候變化）	 成分股 恒生可持續發展 企業基準指數
---	---	--	--	---

4 瑞安房地產核心+辦公樓投資平台。

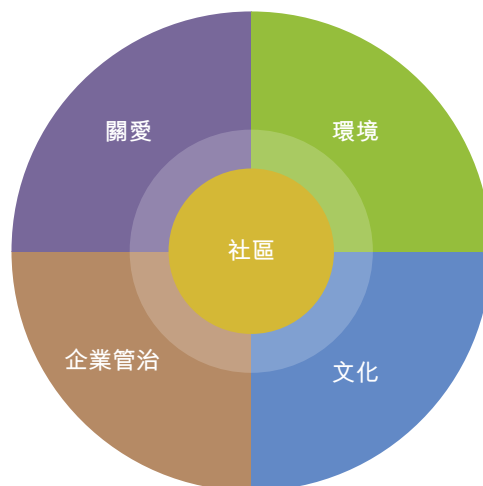
可持續發展戰略

瑞安房地產5C可持續發展戰略

自瑞安房地產成立以來，我們致力於成為開發與運營卓越可持續城市社區的先鋒。我們的業務模式平衡財務盈利能力與可持續發展，為社會和環境創造正向價值，並為當地和社區作出經濟貢獻。誠然，可持續發展是集團業務的重要基石，並反映在我們致力「成為中國領先的城市發展解決方案提供者」的企業願景中。

2020年，我們正式啟動為期十年的5C可持續發展戰略。該戰略由五個支柱組成，包括社區(Community)、環境(Clean)、文化(Culture)、關愛(Care)以及企業管治(Corporate Governance)，將我們對可持續發展的承諾拓展至傳統的ESG框架之外。基於2022年的戰略評估，我們形成新版的5C可持續發展策略，進一步強化「社區」支柱的核心地位。在這一戰略指導下，我們將環境保護、文化活力、社會公平和道德管治融入到我們運營的方方面面。作為指導2030可持續發展目標的實施綱領，5C戰略為每個支柱制定了清晰且可衡量的近期、中期和長期目標，確保戰略落地可追蹤、可評估。

有了堅實的可持續發展基礎，我們正深入推進5C戰略的實施落地。這一關鍵階段的核心在於將戰略規劃轉化為具體行動，將可持續發展原則植根於項目開發和資產管理全流程，並構建覆蓋全產品類別的可持續發展標準。只有嚴格在每個環節都落實可持續發展目標從總體規劃，包括建築設計、材料採購、工程施工到資產運營，我們才能將戰略承諾轉化為切實的、可量化的實際成效。



社區	環境	文化	關愛	企業管治
願景： 塑造富有歸屬感與凝聚力的社區和社群生態，使之可持續蓬勃發展。	願景： 向淨零排放邁進，並打造健康、節能、資源可循環且具有氣候韌性的社區。	願景： 展現在保育、傳承和活化本土文化領域的領導力，煥發社區的文化活力，營造社區特色，鼓勵社區文化多樣性，激活社區創造力。	願景： 為我們的員工打造安全、健康、共融的環境，增進福祉，支持員工全面整體發展並眾志成城貢獻社會。	願景： 堅守商業道德，堅持高水平風險管理，成為值得所有利益相關方信賴的合作夥伴。
重點任務： - 總體規劃和開發 - 社區精神與福祉 - 社區活力 - 可持續生活工作方式 - 可持續智能科技	重點任務： - 減少碳排放 - 氣候變化適應性 - 生物多樣性 - 健康社區與建築 - 自然資源管理和循環經濟	重點任務： - 傳統文化傳承和煥新 - 本土文化創意和創意人才 - 文化交流	重點任務： - 人才發展 - 員工健康、安全和福祉 - 多元和包容 - 為社會創造共享價值	重點任務： - 可持續發展管治和透明度 - 應急預案和風險緩解 - 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守

與聯合國可持續發展目標保持一致

通過設定與相關的聯合國可持續發展目標和指標一致的可持續發展目標及關鍵績效指標，5C可持續發展戰略也能為聯合國可持續發展目標出一份力。這也有助於衡量我們應對關鍵可持續發展議題的進展。



社區



11.6 / 11.7

在整個項目的施工過程中，特別關注空氣質量以及廢棄物管理，減低對城市的環境造成的負面影響。在我們轄下的物業和周邊社區，提供普及的安全、包容、無障礙、綠色的公共空間。



12.2 / 12.8

在我們的建設和採購業務中，致力實現天然資源的可持續管理和高效利用。與我們的社區和價值鏈分享與可持續發展和相關生活方式的信息並提高可持續發展意識。

環境



3.9

通過不斷監測和淨化集團旗下物業的空氣，大幅減少由危險化學品以及空氣、水和土壤污染導致的患病人數。



6.4

完善我們的設施，提高用水效率。



9.4

完善我們的設施，提高資源使用效率，減少我們的二氧化碳排放量。



12.5

以創新的方法處理廢棄物和資源回收，通過預防、減少、回收和再利用，大幅減少廢棄物的產生。



13

通過做好應急準備和減少碳排放，加強我們資產組合和公司的抵禦和適應氣候相關的災害和自然災害的能力。



17.7

參與並支持與實踐可持續發展有關的公、私營機構合作和民間社會的夥伴關係。

文化



11.4

通過保育傳統文化及活化歷史建築，進一步努力保護和捍衛傳承文化和自然遺產。



17.17

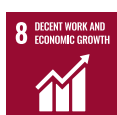
參與並支持與保育文化遺產有關的公、私營機構合作和民間社會的夥伴關係。

關愛



5.5

積極開闢途徑，使更多女性進入公司的決策領導層。



8.8

遵守所有與勞動權利相關的法規，為所有工人提供健康、安全和受保障的工作環境。



16.b

推動和實施非歧視法律和政策，確保員工免受任何歧視或騷擾。

企業管治



12.6

採取可持續發展做法，並將可持續發展信息納入相關報告週期。



16.5

加強企業管治的實踐和政策，禁止一切形式的腐敗和賄賂行為。

可持續發展戰略

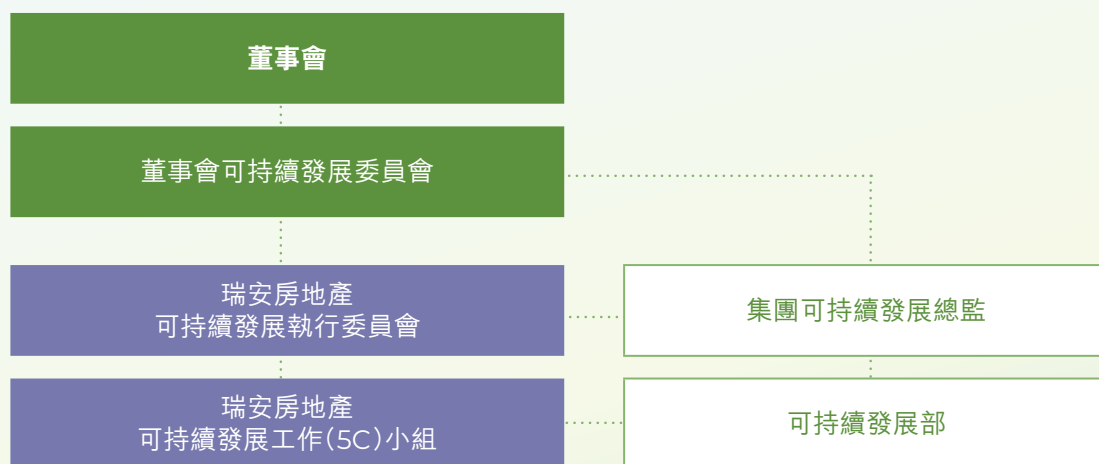
可持續發展管治

基於5C可持續發展戰略框架，我們充分意識到將可持續發展治理和績效評估機制融入董事會及高管層決策體系，對強化可持續領導力的重要作用。這一管理承諾塑造了瑞安的企业文化、運營實踐和商業關係。為有效推進5C戰略整體實施，我們正著力提升跨職能部門的可持續發展專業知識，強化5C支柱之間的戰略協同，並建立清晰的角色分工、責任邊界和績效問責機制，確保戰略執行的有效性。

董事會聲明

我們相信，穩健的管治有助於形成道德行為文化，同時盡可能將業務風險降至最低。為此，我們建立一套全面的企業管治框架、內部監控和風險管理體系，確保我們誠信營商。我們已將管理和監督與可持續發展相關事宜的方針融入我們的業務戰略中，把可持續性發展「任務」納入日常運營中。

我們的可持續發展管治架構



可持續發展戰略

董事會承擔全面和集體責任，通過持續完善風險管理與內部控制體系，並對其有效性進行審查，切實保障公司資產安全及股東權益。董事會定期評估業務運營中面臨的當前和潛在風險，包括與可持續發展事項相關的風險。基於對風險、戰略目標、績效指標及內控體系的定期審查和分析，董事會動態優化風險管理措施，確保各類風險得到有效管控和緩解。

5C可持續發展戰略的規劃和實施由董事會級別的可持續發展委員會直接主導和監督，並為瑞安房地產董事會提供直接支持，確保5C戰略與集團業務運營實現深度協同。

5C戰略各支柱的推進成效由可持續發展執行委員會(SD EXCOM)全面督導。該委員會由公司副主席、行政總裁(CEO)、執行董事、高級董事和集團可持續發展總監(CSO)組成，每季度召開會議審議可持續發展關鍵績效指標的進展情況、深入分析新興的可持續發展議題、制定戰略性決策，並評估可持續發展與業務運營中的融合成效。

集團可持續發展總監負責將可持續發展方針納入集團戰略和運營中，指導可持續發展部門制定集團可持續發展政策，規劃和實施可持續發展戰略。可持續發展部門為相關部門提供技術解決方案，統籌協調內外部可持續發展溝通和培訓工作，同時監督集團短期至長期可持續發展目標的整體進展。具體方案和目標的實施由各業務單位和部門負責推進，並由五個跨部門工作小組(5C小組)協調合作。

自2022年起，我們已採取關鍵措施強化可持續發展治理體系。涵蓋碳排放、員工健康與安全、人才發展及多元和包容等領域的可持續發展關鍵績效指標(KPIs)，已與核心管理團隊及可持續發展團隊成員的薪酬掛鉤，包括行政總裁、集團可持續發展總監、可持續發展執行委員會，以及瑞安房地產及其子公司豐誠物業和瑞安建築的部門負責人和項目主管。

我們的可持續發展治理框架彰顯了集團將領導力和決策與可持續發展目標深度契合的重視，監督戰略在各業務部門的落地實施，強化各層級目標設定和匯報機制的有效性。我們認為，董事會和管理層在可持續發展方面的領導對於將可持續發展管理和表現融入我們的企業文化、運營實踐和業務關係中至關重要。



利益相關方參與

在瑞安房地產，我們始終致力於與利益相關方就可持續發展議題交流意見。這種互動不僅限於信息披露，更包含雙向溝通機制，通過及時瞭解和回應利益相關方期望，將其反饋納入戰略規劃，構建可持續商業發展的協作基石。

我們已識別九個主要利益相關方群體，他們對我們的運營表現有顯著的雙向影響關係。

我們的主要利益相關方	溝通渠道	我們關係所體現的價值
政府和監管機構	• 新聞稿 • 社交媒體 • 會議和實地考察 • 聯合項目 • 工作委員會和協商 • 政協委員提案 • 面對面會議	環境和土地徵用等國家政策極大程度地影響我們的運營方式和未來的業務戰略。 與所有級別政府機構之間的良好合作關係對我們的業務成功以及可持續發展舉措至關重要。
股東	• 活動 • 公司網站和通訊 • 定期會議和訪談	良好的可持續發展表現有助吸引那些共同尋求創造長期價值的股東。我們積極傾聽股東的聲音，確保我們的共同利益保持一致，並將公司發展成為能夠經得起未來考驗、具有韌性的企業。
租戶和顧客	• 調查 • 客戶服務移動應用 • 社區活動 • 聯合項目	租戶與顧客推動我們提供可持續和負責任的產品和服務。可持續發展的參與增強他們的忠誠度，同時能提高我們的服務素質和品牌形象。我們優先考慮他們的需求，以滿足他們不斷變化的偏好。
投資夥伴	• 可持續發展評級機構 • 訪談和會議 • 新聞簡報 • 活動 • 投資者日	投資者們仔細審查我們在可持續發展上的表現和影響力。他們是我們管理資產的共同擁有者，理解他們的關注對我們的合作和一致性至關重要。
聯合開發商	• 行業活動 • 聯合項目 • 多重利益相關方會議及研討會 • 項目會議	我們與聯合開發商的合作基於我們對可持續發展和創新的共同承諾，並推動我們朝著更好的建築環境的集體願景前進。我們致力於推進可持續發展，通過合作克服挑戰，促進共贏。
供應商和承建商	• 年度供應商會議 • 項目會議和簡報會 • 供應商篩選和評估 • 聯合項目 • 調查 • 供應商和承建商大會	我們的供應鏈會對環境和社會產生深遠影響。通過令供應商和承建商參與我們的5C可持續發展戰略，有助於我們創造共同價值和擴大在可持續發展上的影響力。在可持續發展目標上的合作是我們戰略成功的關鍵。

可持續發展戰略

我們的主要利益相關方	溝通渠道	我們關係所體現的價值
員工	- 員工大會 - 管理層年度會議/專案例會 - 行政人員面對面的活動 - 培訓課程 - 論壇 - 調查和採訪	員工是我們業務的核心和5C可持續發展戰略的關鍵參與者。我們傾聽員工的聲音、需求和想法，才能夠聘請和保留最優秀的人才，實現我們的可持續發展目標。
社會大眾	- 媒體報導 - 自媒體宣傳 - 企業廣告 - 公司網站 - 可持續發展報告	維持一個正面的公眾形象和獲得公眾認可，是達成我們的可持續發展目標的基礎。我們與公眾交流並響應他們的關注和需求，使我們得以履行企業使命，實現願景。
媒體	- 公司網站 - 新聞稿 - 採訪	我們通過主流新聞和信息管道與媒體互動，提高公眾對瑞安的綠色議程和可持續發展的認識。

在複盤我們2024年的戰略重點時，我們不僅持續開展常規利益相關方溝通，更著力深化對重大可持續發展議題的認知，借鑒行業最佳實踐並分析發展趨勢。

過去一年，我們與員工、投資者、租戶、供應商、消費者及媒體等多元群體保持密切溝通，系統收集各方對重大可持續發展議題的見解，並將其深度融入戰略制定。在此期間，我們共進行10場內部利益相關方深度採訪，並組織內外部利益相關方的線上調研。這些互動不僅幫助我們瞭解各方對5C可持續發展戰略的認知，更有效識別出提升瑞安房地產未來投資吸引力與規避風險的機遇。

利益相關方對於可持續發展議題的討論和參與，由董事會可持續發展委員會負責統籌。此外，公司各個部門持續聽取利益相關方的回饋意見，並通過5C小組向可持續發展執行委員會系統性地提出相關事宜。可持續發展執行委員會也會按需要向董事會提供意見。

公司委托獨立顧問進行利益相關方的參與調查和採訪，並對可持續發展議題的重要性評估進行更新和優化。此過程充分考慮可持續發展的趨勢、國際報告準則、利益相關方的期望以及對公司可持續發展績效和戰略的各方意見，同時考慮到瑞安房地產的業務運營。

重要性評估

重要性評估流程對於我們識別和優先排序與公司運營、發展及利益相關方最密切相關的可持續發展議題至關重要。以下是我們方法論的概要說明：

第1步：議題識別

- 重新審視瑞安房地產上一年度的重要性議題，並參考國際報告框架、行業最佳慣例及相關的新興可持續發展報告趨勢。
- 識別和確定重要性議題的初步清單。

第2步：排序

- 收集利益相關方的回饋意見，徵求他們關於對環境、人類和經濟產生最大影響的可持續發展議題的看法。
- 為更好地瞭解同行業的披露慣例，我們通過行業基準分析為可持續發展議題優先次序的設立提供依據。

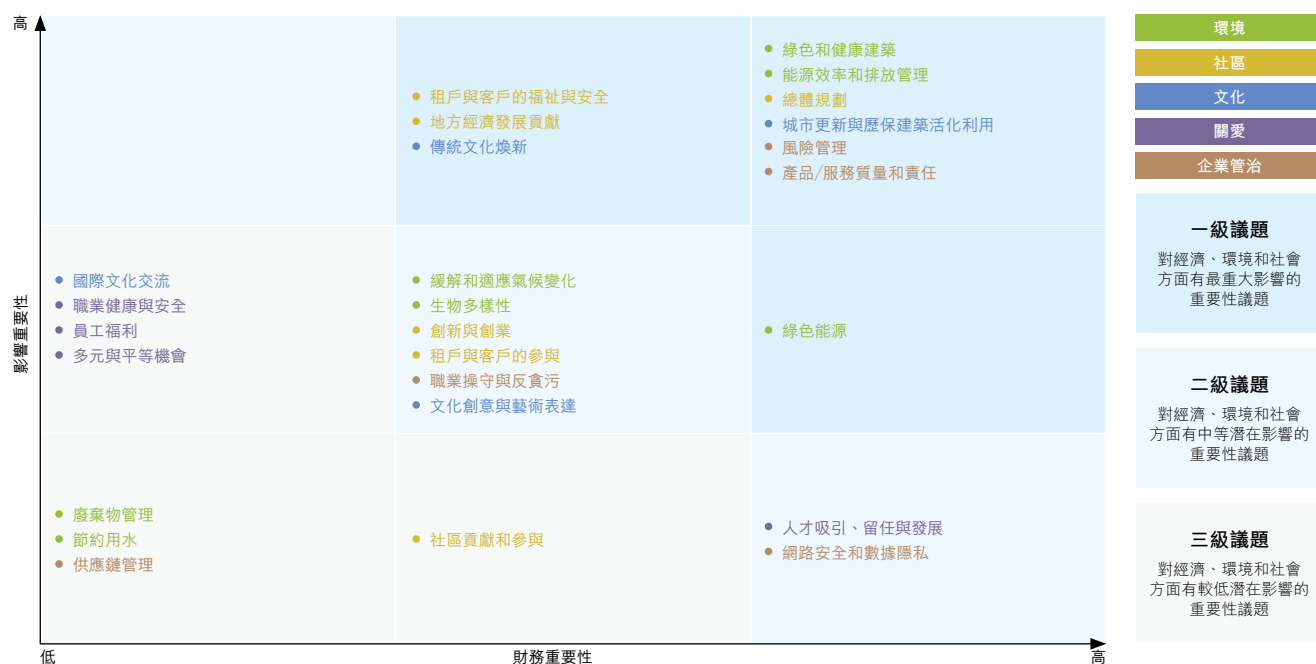
第3步：核實

- 可持續發展執行委員會審查並確認用於報告和戰略制定的重要性議題清單。

雙重重要性評估

今年，我們採用了雙重重要性評估體系，既考慮可持續發展議題的財務重要性(議題對我們業務的經濟影響)，也評估其影響重要性(公司的運營對社會和環境的影響)。

為契合最新行業趨勢和我們的業務戰略重點，我們對三個重要性議題重新命名，以更精準的語言表述瑞安房地產的重要性議題：「社區貢獻和參與」、「城市更新與歷保建築活化利用」和「傳統文化煥新」。



關於經雙重重要性評估得出的六個一級重要性議題的詳細信息，請參閱附錄「[核心重要性議題分析](#)」。

社區

2024年關鍵成果

鴻壽坊斬獲2024年
「MIPIM亞太區
房地產領袖高峰會」

最佳文化、教育及城市更新
項目金獎



從開發到資產管理的項目全
生命週期中，貫徹瑞安
可持續社區發展
九個原則，體現瑞安
可持續社區的獨特價值



99.8% 餐飲租戶、97.7%
零售租戶以及 92.9% 寫字樓
租戶已加入綠色公約
(以可出租面積計算)



持續擴展瑞安行業領先的
「深綠租賃」計劃，
推動辦公租戶落地循環家具
裝修解決方案，應用面積
逾 20,000 平方米



新天地「農夫有花頭」
花市和 YEAHH PARK

將公共空間變身為充滿自然
氣息和健康活力的場所，吸引
超過 28 萬市民參與



持續與上海氣候週和
香港科技大學開展
合作；並發起GI綠能先鋒
實驗室，致力於培育綠色與
可持續的創新生態圈



瑞安房地產致力於營造充滿活力的社區，不僅滿足現代生活的需求，更展望未來的無限可能。我們在總體規劃和培育創新的創業生態方面始終保持行業領先，並將社區需求與健康可持續發展的理念無縫融入到我們為社區提供的服務中。同時，我們致力於追求安全和福祉的行業最佳實踐，與我們的利益相關方與合作夥伴在可持續發展的道路上攜手並進。

我們更新版的5C可持續發展戰略與2030願景將社區置於核心位置，凸顯了我們對社區議題的重視，並致力於構建一個經濟繁榮、有溫度、多樣化且自我更新的社區。通過5C小組、可持續發展部門及其他業務部門之間的合作，我們不斷完善以社區為中心的商業戰略和實踐，以提升我們在房地產行業的競爭優勢。更多詳細信息請瀏覽公司網站[社區](#)頁面。



2024年表現 — 社區

總體規劃和開發

自瑞安房地產成立以來，我們力爭成為總體規劃方面的行業領導者，並致力於成為卓越可持續城市社區的先鋒。我們的總體規劃將社區精神與福祉放在首位，確保社區的包容性、活力及高質量的生活標準。為此，我們在日常運營中聚焦社區健康、寵物友好倡議、宣傳教育，並實施以租戶為中心的可持續參與機制。我們堅信通過可持續的方式，能夠將城市社區打造成為供人們生活、成長和實現價值的理想之地。

憑借清晰的願景、創新的思維和豐富的國際經驗，我們的總體規劃方法 — 遵循瑞安可持續社區發展九

個原則 — 使我們能夠創造出大型、複合功能的可持續社區。針對所有新建大型社區開發項目，我們都將可持續發展作為總體規劃的核心要素，並為社區中的每處獨立地塊設定可持續發展目標，指導項目從設計、採購到施工的全週期過程中落實相關要求。

我們的項目不僅體現當地的歷史和文化特色，也與中國地方政府的發展願景相契合。我們的設計理念將人與自然和諧共處放在首位，致力於打造充滿活力的綜合性社區，為城市空間注入活力並提供可持續的解決方案。

奉賢南橋城市更新項目 — 煥新文化記憶，以可持續發展總體規劃塑造未來城市模型

2024年10月30日，奉賢區南橋鎮與瑞安房地產簽署「**貝港城中村**」城市更新項目合作框架協議，旨在傳承與活化南橋在地文化，打造自然與生活和諧共生、水岸與活力共融的未來城市藍本，提升奉賢區城市高質量發展。

項目規劃建設住宅、商業、公園、學校、文化配套等多元業態，並充分保留現存地塊的關鍵要素，傳承南橋文脈記憶。

瑞安房地產充分運用在總體規劃、文化保育、社區運營方面的專業經驗與優勢，將為總體項目管理提供從項目開發、營銷到資產管理的全過程項目管理服務。隨著城市水岸更新和社區營造，該項目不僅能夠吸引人才入駐，還能支持奉賢成為上海南部綜合生態宜居中心的願景，提升南橋居民的福祉，推動奉賢新城區的高質量發展。



奉賢貝港城中村城市更新項目

2024年表現 — 社區

力爭LEED社區認證或WELL健康社區標準等國際權威認證，不僅是對瑞安房地產可持續發展實踐的專業認可，更是促進活力健康社區建設的驅動力。這一理念與我們城市煥新的使命一脈相承。我們對所有項目用地，無論是已開發建設或是新開發建設的用地，均會進行詳細環境和生態調研及修復，確保土壤和周邊環境條件符合國家最高安全標準。武漢長江天地項目正是這一理念的典範實踐。該地塊原為武昌造船廠工業遺址，經數十年工業生產後，現正進行複合功能開發重獲新生，打造包含5A甲級寫字樓群、五星級酒店、新天地濱水商業街區及國際濱水住區在內的多元業態，致力為武漢市民創造全新的生活體驗與城市生活方式。

在瑞安房地產的總體規劃中，我們始終重視可持續建築和開放空間營造，攜手嚴選的設計團隊及供應商夥伴，借助智能科技實現協作成果。我們將可持續設計要求深入貫徹到整體開發體系和工作流程中，並融入產品標準和項目目標。為實現這一目標，我們制定了明確標準，要求在包含商業和住宅的所有開發項目中涵蓋氣候相關考慮。所有新的社區開發項目申請綠色與健康的雙重認證，並將這些標準納入最初的策劃階段。

社區精神與福祉

滋養社區精神與福祉是構建活力社區的關鍵，使人們可以在這裏享受生活、工作，並參與娛樂活動。我們以三大關鍵主題——健康、自然和包容為核心——致力於建設全面提升居民福祉和生活質量的社區。

為打造更健康的城市社區，瑞安房地產於2023年與Well人居實驗室攜手合作，共同開展針對健康社區開發運營與居民健康福祉的調研分析，並不斷探尋對「健康社區」這一概念的定義。通過收集一千多名調查參與者的見解並參考WELL健康社區的標準，該合作研究探討了項目設計、規劃和運營如何影響社區健康。2024年，我們以WELL健康社區標準為基準，對八個現有以及未來的瑞安房地產社區進行了對標評估，並將這些原則進一步整合到我們的總體規劃和設計框架中。

親近自然的生活方式

瑞安房地產致力於打造倡導自然生活方式的內容與體驗，倡導城市人群重拾自然聯結、感受生活本真。

煥發社區精神：創智天地和瑞虹天地

創智天地：坐落於五角場商業區，是一個以江灣體育場為中心的活力城市街區。2023年末，瑞安新天地啟動了「YEAHH PARK」項目，以江灣體育場為聚集地打造一個城市運動社群集合平台。聯合創智天地的戶外公共空間，該平台在2024年舉辦了超過700場社區活動，吸引超過23萬參與者。2025年，我們希望繼續擴大活動規模和項目影響力，進一步發揮創智天地培育社區精神和社交連接的動態樞紐作用。

瑞虹天地：在2024年7月巴黎奧運會舉辦前夕，瑞虹天地與虹口體育局合作舉辦「哈扎勁運動會」。在為期6週的活動期間，我們開展超過100場活動，以運動為紐帶，激勵社區參與，倡導健康生活方式，吸引超過1萬名市民參與。通過利用商業平台賦能社區建設，我們成功培養了以健康為核心的社區精神，並獲得社會各界與政府部門的廣泛認可與支持。



YEAHH PARK運動市集(上)；
虹口區瑞虹天地第一屆哈扎勁運動會(下)

2024年表現 — 社區

價值。2024年，瑞安新天地推出「農夫有花頭」花市主題活動，意在喚醒城市居民的文化記憶，同時營造一個充滿活力、綠色以及消費者友好的商業場景，促進消費者參與和激發消費者活力。首屆花市匯聚40餘家品牌，吸引逾5萬人次參與，滿足了現代都市人群與自然更緊密聯繫的渴望。

包容性：社區健康的核心要素

包容性是我們戰略中促進社區健康的核心要素。瑞安房地產致力於打造具有歸屬感、支持感與身份認同的公共空間，致力於滿足全齡段人群的多元化需求。

2024年，我們制定了針對綠地公共空間的包容性設計指引，重點圍繞老年、母嬰、兒童、殘障人士及養寵人士這五大群體的核心需求，明確包容性設計要求。基於此指引，我們在開發項目中系統性落地包容性設施配置，包括無障礙衛生間、緩坡通道、無障礙電梯、母嬰室以及寵物友好配套設施，切實提升全體社區成員生活的舒適度與日常便捷性。通過定期問卷調研機制，我們持續收集社區包容性的反饋數據，並根據用戶建議持續優化無障礙設施配置。這種以人為本的模式有助於我們更精準地調整配套設施，滿足持續變化的社區需求。

瑞虹天地月亮灣 — 半開放式的寵物友好場所

2024年，**瑞虹天地月亮灣**轉型為半開放式的寵物友好場所，以響應養寵人士和動物愛好者的需求。社區內配備了系統性的寵物友好地圖，方便指引用戶前往使用寵物友好設施，如寵物飲水站、寵物車租借處和寵物專用電梯等。

為營造一個充滿活力的寵物友好文化氛圍，瑞虹天地月亮灣在每週日規律地舉辦寵物社區活動。目前已有5個寵物社交媒體社群，共797成員，為養寵人群提供分享經驗、二手置換以及寵物用品團購的平台。

目前已有9家寵物友好型商業合作夥伴為我們的活動提供產品、服務和專業支持，涵蓋寵物護理服務、寵物友好咖啡館和寵物用品專賣店等多元業態。至2024年末，我們已在瑞虹天地月亮灣成功舉辦近50場週日寵物主題活動，不僅為參與者創造歡樂體驗，更引導其學習成為更具有責任感的寵物主人。

社區內亦積極引入寵物友好型業態集群，覆蓋寵物護理、寵物攝影等商業服務，並聯動公益機構開展寵物主題藝術展。作為中國文化管理協會寵物文化專業委員會認證的「寵物友好商業場所」之一，瑞虹天地月亮灣進一步鞏固了其在寵物友好社區中的標桿地位以及示範作用。

通過精準滿足養寵人士和動物愛好者的需求，瑞虹天地月亮灣致力於促進社區福祉、強化社交連接，全面提升居民和顧客的整體生活品質。



月亮灣寵物運動會

2024年表現 — 社區

社區活力

構建活力社區的本質在於平衡空間物理要素與社區居民之間的關係。我們依托精細化空間營造，著力打造一個能夠加強社區互動、合作和具有歸屬感的環境。我們堅信社區的活力不僅源於物理空間的完善度，更取決於那些持續為空間注入能量、生命力和動力的每一位參與者。

2023年，我們成功完成「瑞安社區公共空間研究」首階段成果，同步構建系統性的公共空間開發管理機制。該研究通過以社區為中心的場所營造策略奠定行動框架，旨在提升生活質量和催化多元生活方式。2024年，瑞安開始在所有新項目中實行瑞安公共綠地開發

模型指南，確保公共空間設計與管理的統一性。作為社區發展的重要載體，公共空間支撐著社區的複合功能性，持續加強瑞安社區的獨特性與核心競爭力。通過充分利用社區中的綠色空間，我們致力於為社區提供融合自然與健康生活方式的場景化產品和體驗。

今年，我們在蟠龍天地策劃了針對兒童的**CAMLab⁵**文化課程與非遺傳承體驗項目，建立青少年與社區的文化紐帶，幫助他們與社區建立深度連接。通過結合人文探索和前沿科技與設計，如沉浸式藝術裝置、展覽、影片、電子刊物，以及其他多媒體方式，CAMLab不斷在探索藝術與文化展示的創新路徑。

鴻壽坊 — 長壽路社區的活力中心

鴻壽坊始建於1933年，坐落於普陀區長壽路，曾是滬西著名的商業街。歷經4年開發，瑞安將一個原本有限的不規則地塊轉化成為新型活力社區樞紐，在周邊商業空間的激烈競爭中脫穎而出，成功打造「創意商業場景」——**鴻壽坊食集**。

鴻壽坊項目以里弄文化為基底，在完整保留原生空間肌理的基礎上，創新植入「小而美、大不同」的特色內容。通過本地文化資源的轉化，構建集社交、休閒、消費場景於一體的多功能公共空間，既激活片區活力，更樹立15分鐘步行生活圈內的商業範式，成功塑造「理想社區」的標桿樣本。

2024年，鴻壽坊斬獲**MIPIM亞太區「最佳文化、教育及城市更新金獎」**，同時榮膺上海市規劃和自然資源局主辦的首屆「**上海城市更新優秀實踐案例獎**」。該項目還在上海「15分鐘社區生活圈」人文風貌優秀案例評選中獲得**優秀創意獎**，被公認為具有社區影響力的典範案例。這一系列榮譽印證鴻壽坊在現代化進程中平衡歷史存續與功能煥新的卓越實踐，樹立了既傳承本土文化精髓、又適配當代生活需求的城市更新典範。



鴻壽坊食集

5 CAMLab：哈佛大学中国艺术实验室。

2024年表現 — 社區

瑞安新天地與哈佛大學中國藝術實驗室合作，帶領兒童探索中華文化奧秘

2024年，瑞安新天地與哈佛大學中國藝術實驗室攜手推出「開目劇場」展覽，面向13歲及以下兒童。基於策展核心主題，我們設計了一系列獨特文化課程，通過互動式教學為兒童提供充滿趣味的學習體驗。「討論 — 創作 — 實驗」的STEM學習方式，既能讓孩子們親手學習構建傳統的斗拱結構，更可通過地震模擬平台測試作品的穩固性，獲得參展的深度體驗。

課程設置圍繞三大核心環節：

1. 建立傳統文化知識的基礎
2. 品鑒分析3個哈佛中國藝術實驗室的沉浸式藝術作品
3. 在動手實踐中體驗中華文化

這場持久的藝術探索之旅，為孩子們提供了一個深入理解中國傳統藝術與建築背後的深邃精神內涵與深層邏輯的機會。



瑞安新天地與哈佛大學中國藝術實驗室攜手開展開幕劇場課程



可持續生活工作方式

瑞安秉承「生活 — 工作 — 娛樂 — 學習」四位一體社區理念，通過凝聚社區，促進交流與共享，提升社區福祉。我們堅信租戶、客戶、供應商和利益相關方是定義可持續生活方式的重要夥伴，並致力於提供高質量的建築服務和售後支持，聚焦健康和 safety，構建信任基石。通過將健康和可持續發展融深度融入社區體驗中，持續保障租戶與客戶的福祉。

租戶和客戶的福祉與安全

瑞安始終將理解並響應客戶需求置於服務文化核心，注重提升客戶整體體驗。在集團的開發項目中，我們視每一位參與者的健康福祉為價值基石，依托嚴苛的內部質量標準，為所有的租戶和客戶提

供健康、舒適和環境又好的服務。作為集團旗下的物業管理服務子公司，豐誠物業通過ISO 9001 認證體系，確保我們所有的物業運維符合嚴格合規標準，持續維繫高水準的客戶滿意度。

我們構建多種溝通渠道和觸點，包括郵件、會議、簡訊、社交媒體等，滿足租戶及客戶雙向溝通訴求。通過定期調查問卷採集客戶滿意度水平與標準化投訴響應機制，確保問題得到及時有效的解決。

2024年，我們面向所有商業租戶開展了環境、健康和 safety 專項培訓，進一步提升場所安全與租戶和客戶的福祉。課程主題聚焦環境管理、食品安全、火災風險和用電安全，並取得非常正面的結果，95%的零售租戶完成該線上培訓。

租戶參與及合作

為滿足租戶的不同需求，促進租戶參與可持續發展，瑞安採用了三種不同程度的參與方案：

1. 「連接」：鼓勵租戶參與並提高對可持續發展議題的認識；
2. 「承諾」：由瑞安新天地提供支持，鏈接資源，幫助租戶在關注議題作出承諾和採取行動；
3. 「共創」：確立共同目標，承諾資源投放，增進雙方協作，探索創新的可持續解決方案。

通過定期收集反饋，我們根據租戶不斷變化的需求調整服務，助力其可持續發展行動。

2021年，我們啟動《綠色公約》，以鼓勵租戶和供應商踐行低碳生活、承擔環保責任。公約鼓勵辦公和零售租戶減少廢棄物、優化能效和水資源管理，提供含有健康素食選項的「綠色菜單」。截至2024年，按照租賃面積計算，99.8%餐飲租戶、97.7%零售租戶和92.9%辦公租戶已加入《綠色公約》，租戶平均參與率較2023年上升10%。

我們行業領先的「**深綠租賃**」計劃旨在構建可持續協同機制，通過促進承諾和共創，設定清晰的行動計劃和可衡量的成果指標，驅動可持續價值共創。2024年，我們的行動規模再次升級，與瑞安廣場、虹橋天地、瑞虹企業天地的三家新增辦公租戶開展合作，重點關注能源效率、減少塑料垃圾與循環利用等議題。通過多元的激勵措施，包括財務激勵、增值服務、可持續發展專智庫支持及長期管家式服務等，我們正在實踐將可持續發展從理念倡導轉化為具體行動的租戶參與方案。

為賦能租戶擁抱可持續發展和創新，2024年6月，瑞安辦公WORKX與WeWork達成戰略合作關係，推出「**Hybrid Easy 2.0**」創新辦公升級計劃，重新定義辦公場所的未來。該合作致力於共同打造前沿辦公生態系統，引領辦公領域新趨勢。此外，瑞安辦公與興業銀行上海分行共同推出的「**GO 4 GREEN**」綠色融資計劃繼續發力，為追求可持續辦公環境的租戶提供融資方案。

瑞安與運動服裝品牌MAIA ACTIVE的合作堪稱租戶協同典範。通過移動貨架系統，我們實現了日間零售與夜間瑜伽空間的彈性轉換。通過此類創新實踐，我們持續推廣可持續生活理念，豐富社區內的都市生活方式，踐行我們對環境以及所有利益相關方福祉的承諾。

低碳辦公聯盟於上海氣候週啟動《10×10·亞洲綠色行動方案》

2024年4月24日，30位知名專家和上百位企業代表齊聚上海氣候週《**重塑氣候技術，煥發城市未來**》主題論壇，探討氣候技術。該論壇由中國ESG聯盟和低碳辦公聯盟聯合舉辦，現場發布了「**2024年十大最值得關注的氣候技術**」，並介紹了可持續AI小助手。論壇當日，內容豐富，包括主題演講、圓桌討論、12家機構的展覽，最後在瑞安主持的圓桌對話中收官。這些對話重點關注「綠色未來」和「協同行動」，旨在為推進氣候技術創建一個多利益相關方生態系統，從理念轉向行動，構建一個更綠色、更可持續的未來。

此外，《**10×10·亞洲綠色行動方案**》在論壇上正式亮相。該方案參照B Corps的BIA評估標準，是《10x10 Sustainable Solutions·可持續新創想企業案例集》的升級版本。該內容由低碳辦公聯盟聯合InnoSpace打造，圍繞10個創新主題，徵集和發布100個可持續解決方案。全新升級的《10×10·亞洲綠色行動方案》旨在為環境管理、綠色認證和可持續建築等領域的領先企業提供實現綠色轉型的綜合路線圖。

在首批20家行動企業之中，瑞安新天地的租戶也位列其中，在發揮行業優勢的同時，提升社會形象和拓展市場機會，實現可持續發展的目標。



2024年上海氣候週《**重塑氣候技術，煥發城市未來**》主題論壇

供應商合作

瑞安房地產致力於推動全價值鏈可持續發展。我們目前與超過7,760多家供應商合作，包括對我們運營至關重要的承建商、專業顧問和各類服務提供商。這些合作夥伴為我們提供從安保、清潔、到專業設備及時維護到專業施工等全方位服務，成為瑞安打造高品質項目與優質客戶服務的重要基石。

我們可持續發展目標的實現離不開負責任的供應商管理。我們嚴格遵循《健康、安全和環境手冊》建立標準化程序和流程，該手冊明確了集團的社會與環境標準，並規範供應商篩選過程。自2013年起，集團啓用了全面的綜合評估體系，確保所有供應商符合集團的可持續發展標準，所有供應商必須簽署包含瑞安《行為與商業道德規範》的合同條款。與此同時，我們在所有合同中附加《供應商守則》，進一步強化商業道德實踐。為維持高標準的管理要求，我們要求一級供應商和指定二級供應商必須持有有效的ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系和ISO 45001職業健康安全管理体系認證，確保其質量管控、環境保護和職業健康安全管理体系的完整構建。此外，我們全面執行材料健康安全標準，要求對所有可能影響室內環境質量的建材和家具通過中國環境標誌I型認證（十環認證），確保符合嚴格的健康環保標準。

我們始終執行嚴於行業規範的企業標準，竭誠追求質量和可持續發展。在項目交付後，我們提供為期兩年的綜合維保服務。區別於常規物業管理依賴外部承建商的模式，瑞安房地產總部項目管理團隊在質保期內主動監察已交付項目的維護成效，並直接介入維護工作，確保問題及時解決。自2023年起，我們逐步升級可持續發展行動，引入嚴格的低碳排放材料標準，推動供應商提升環保水平。更多關於低碳材料要求的信息，請參考「[環境](#)」章節的內容。

我們建立了穩健的供應商管理體系。除日常檢查外，我們會每季度對一級供應商，包括總承建商、指定分包商和材料供應商進行績效評估，並要求主要承建商監督二級供應商，確保所有ESG相關要求納入合同。此外，我們同時委托第三方機構每兩個月開展現場檢查，並在定期檢查和績效評估中進行複查。如承建商和供應商在季度評估中表現欠佳，必要時我們將採取包括輔導、終止合約、列入黑名單在內的整改措施。2024年，所有受評估方均達成我們的績效指標。我們始終重視與供應商以及合作夥伴建立穩固的合作關係，積極鼓勵他們遵循我們所倡導的價值觀和可持續發展理念。

為提升可持續管理水平，我們採用了一套強大的數字化管理系統——**瑞安雲築系統**。作為一個數字管理平台，瑞安雲築系統能有效整合收集建築施工中的ESG數據，每月生成涵蓋低碳材料使用率、能耗和水資源消耗、空氣質量、員工培訓等維度的供應商指標報告，同時收集天氣、能源、用水和建築廢棄物管理等實時數據。通過高效創新的供應商合作模式，該系統確保我們的施工管理符合ESG標準，並通過更多優化措施來提升所有項目的可持續發展、社會責任和治理水平。我們雲築系統成效顯著，包括提升ESG管理水平，並強化了供應商的責任意識及提高施工管理效率。

通過培訓和支持供應商提升建設，我們的進一步踐行可持續發展承諾。我們為戰略供應商和主要承建商提供定期培訓，確保他們深入理解瑞安標準和可持續發展實踐。2024年，我們持續開展「**供應商和承建商論壇**」，為供應商和承建商提供包括行為規範、質量保證標準和瑞安房地產5C可持續發展戰略願景等內容的年度專項培訓。我們還提供更多培訓資源，諸如外部專家講座、「隱含碳」專項工作坊、線上課程和內部工作坊等。與其因為供應商難以達到我們的標準而終止合作關係，我們更注重通過技術指導與培訓，賦能供應商提升可持續發展行動能力。

2024年表現 — 社區

可持續智能科技

構建蓬勃發展的創新生態系統對於應對當今的社會和環境挑戰至關重要。瑞安通過專項賦能平台支持創新創業群體，致力打造服務初創企業的一站式服務中心。2024年，我們在創新生態構建方面取得的以下階段性成果：

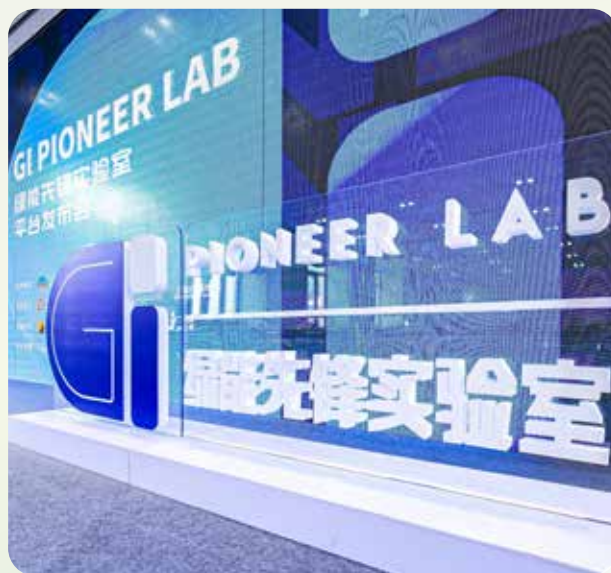
- 與**香港科技大學深港協同創新研究院**合作開展四個研究課題，並在我們的物業中開展試點項目進行概念驗證。
- 在**InnoSpace上海**舉辦12期「IPO路演日」和30場社區活動，參與者合計約2,000名，36家企業獲得支持。
- 瑞安投資平台**瑞奕資本**持續耕耘三大關鍵領域：數據基礎設施、能源解決方案和面向未來城市的技術創新。
- 2024年6月，**瑞奕資本**和**城越UrbanLab**在深圳福田舉辦城越科技創新峰會，探討AI和可持續城市發展。此次活動吸引了來自政府、學術界和行業的50多位專家和500多名參與者。
- 和ULI城市土地學會、香港科技大學深港協同創新研究院、瑞安新天地、瑞奕資本聯合發起「**綠色未來創新生態網絡**」。

「GI綠能先鋒實驗室」亮相，加速清潔能源科技的孵化和商業化

2024年9月，「**GI綠能先鋒實驗室**」在上海正式亮相，標誌著長江三角洲綠色能源創新生態系統建設的一個關鍵里程碑。

該實驗室由瑞安新天地、水木易德投資、上海五角場創新創業學院、上海市雲計算創新基地共同發起，聚焦綠色能源技術的創新孵化與場景應用轉化。發布會同時舉辦「**智慧技術，綠色能源**」2024第二屆**零碳技術專精特新創業大賽**的長三角預選賽，現場展示氫燃料電池、碳捕集、智能微電網等七大創新項目，吸引近百位跨領域參與者共襄盛舉。

「GI綠能先鋒實驗室」的誕生充分彰顯政企研校多方協同效應，通過技術創新與商業落地促進綠色能源科技的發展和商業化，加速綠色能源產業化進程，賦能區域低碳經濟轉型。



GI綠能先鋒實驗室開幕亮相

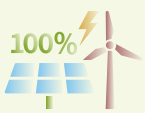
環境

2024年關鍵成果

與2019年基準年相比，
範圍1和2碳排放強度
降低51.3%，
範圍3下游租戶排放
強度**下降28.1%**



自2024年7月1日起，
上海新天地所有運營
資產實現**100%**
可再生能源
電力覆蓋



集團可再生能源電力
使用比例提升
至**35%**



建立混凝土、水泥及
鋼材的**低碳材料**
供應商庫，
將主要建材的隱含
碳排放要求納入到採
購標準，並在2024年
實現隱含碳減排
70,089噸



發布集團《生物多樣性政策》，
並進一步深化與**大自然**
保護協會(TNC)的
合作，開展城市生物
多樣性實踐與教育活動



超過96%的現有資產
(按建築面積計)獲得至
少一項綠色或健康認證，
其中瑞安廣場於2024年獲
LEED v4 O+M
鉑金級認證



對所有運營資產開展
氣候變化實體風險
現場評估，並完成集團
及資產層面轉型風險情景
分析，提前應對監管
要求變化



2024年綠色建築認證

項目	認證範圍	獲頒認證
上海蟠龍天地05A-04地塊	住宅	中國綠色建築標識一星級
上海蟠龍天地05B-03地塊	住宅	中國綠色建築標識一星級
上海蟠龍天地	零售	中國綠色建築標識一星級
上海翠湖天地·六和069-1地塊	零售	LEED v4核心與外殼金級認證(預認證)
上海翠湖天地·六和071-1地塊	零售	LEED v4核心與外殼金級認證(預認證)
上海新天地	社區	LEED v4社區開發金級認證
瑞安廣場	辦公和零售	LEED v4 O+M 鉑金級認證

我們對環境可持續發展的承諾可以追溯到1997年開拓性的上海新天地開發——一個極具歷史意義的歷史街區開發項目。在國家可持續發展目標的引領下，我們長期致力於開發活力、綠色、健康的社區。我們的行動涉及多個領域：減少碳排放、提升氣候韌性、優化室內空氣質量、減廢與節水、保護生物多樣性。

瑞安房地產5C可持續發展戰略的2030目標和優先事項為我們的環境管理工作指明方向。詳情請瀏覽公司網站的[環境頁面](#)。

2024年表現 — 環境

減少碳排放

範圍1、2和3的碳減排目標

我們以成為參與科學碳目標倡議(SBTi)的首家中國大陸房地產開發商為榮。到2050實現淨零排放是我們可持續發展戰略的基石，我們的減排路線圖和1.5°C科學碳目標保持一致。

SBTi批核的科學碳目標包括：



與2019年基準年相比，
到2030年實現範圍1和範圍2單位
面積碳排放強度下降62.4%。



與2019年基準年相比，
到2030年實現範圍3外購商品和
服務的碳排放強度下降22%。



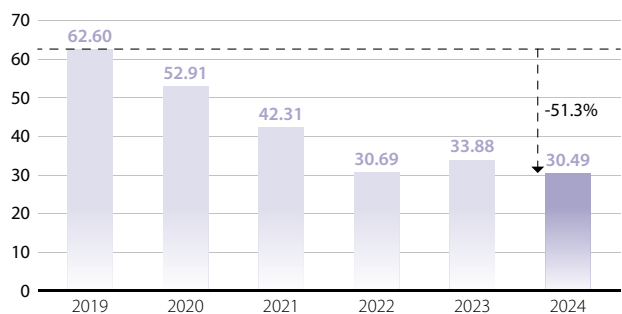
與2019年基準年相比，
到2030年實現下游租戶
碳排放強度下降22%。

針對減少範圍1和範圍2的碳排放，我們的主要策略是積極提升能效和可再生能源電力使用率。為了履行我們的承諾，進一步降低下游租戶的碳排放，我們通過「深綠租賃」計劃，主動與租戶開展合作，鼓勵租戶採取可持續行動，減少碳足跡。有關該計劃的介紹，請閱讀「[社區](#)」章節。

自2011年起，我們密切追蹤和監測自身的碳排放強度。至2024年，範圍1和範圍2碳排放強度較2019基準年下降51.3%，較2023年同比降幅達10.0%，減排成效顯著。

自2019年的範疇1和2碳排放強度

千克二氧化碳當量/平方米



2024年表現 — 環境

能源管理和能效提升

在我們持續踐行科學碳目標的過程中，我們始終將節能降耗置於核心，減少環境足跡。我們所有項目均嚴格遵守中國建築能耗相關法律標準，能耗表現長期優於行業建築能效評估標準。在此基礎上，瑞安房地產進一步要求所有新建項目能耗表現必須優於國家最新節能標準至少10%。同時，旗下豐誠物業管理子公司已獲得ISO 50001:2018能源管理體系和ISO 14001:2015環境管理體系雙重認證，確保我們所有商場和辦公建築的環境能源管理工作有序推進，踐行集團承諾。為了達成2030年實現運營能源強度較2019年基準年降低20%的目標，我們房地產已建立年度能效目標機制，逐步減少運營能耗，穩步推進節能成效。

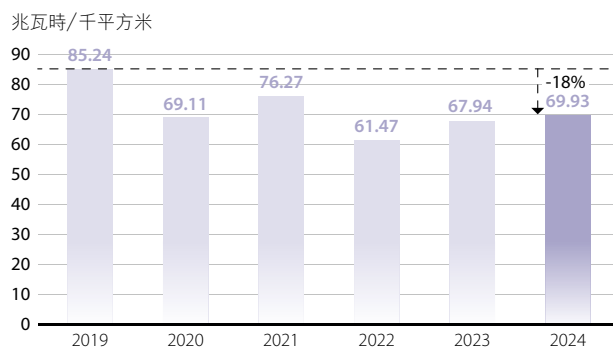
自2021年起，我們建立綜合能源監測管理平台，覆蓋所有自持運營物業。該系統支持實時設施監控，有助於全面能耗分析和提升數據準確度；並通過異常能耗智能偵測功能，確保運營管理資源可持續性。系統的數據分析還可以幫助我們改進能效策略，精準識別低能效節點，預測能源趨勢，持續提升運營能效表現。

值得一提的是，我們持續將人工智能技術整合到多個物業冷站系統中，實現運營參數的智能化監控和標準化調控。該人工智能技術利用歷史數據和實時反饋優化冷卻設備，平衡能源使用和用戶舒適度。應用成效十分顯著，接入系統的物業冷卻能耗實現21%的均值降幅。截至2024年，該冷站管理系統已覆蓋我們70%的商業辦公項目，並計劃在將來實現100%覆蓋。此外，通過室內室外遮陽，我們最大程度減少太陽輻射和空調使用，並根據季節變化回收排風中的能量用於預熱或預冷新風，進一步降低能源消耗。

為提升運營能效，我們推進多項重要改造措施，包括在上海新天地更換更高效的熱泵設備。2024年，我們為16家重點零售和辦公租戶進行免費能源和室內環境審計。通過系統性評估租戶環境表現，我們能夠為租戶推薦更匹配的燈光系統、空調機組和能源管理方案等定制化建議，幫助租戶降低運維成本並提升運營效率。為進一步促進可持續發展，我們倡導綠色辦公室實踐，為租戶提供節能和節水建議，助力打造更環保且舒適健康的工作環境。

截至2024年，瑞安新天地資產能源消耗強度較2019年基準年下降18%，印證了我們持續推進能效管理的成效。

自2019年的能源消耗強度



2024年表現 — 環境

可再生能源電力使用

我們一直致力於提升旗下物業的可再生能源電力使用比例。至2024年年底，我們的可再生能源電力佔比已由2023年的20%顯著提升至35%。尤其是上海新天地，自2024年7月起，其運營物業已實現100%可再生能源電力覆蓋。為推進可再生能源電力轉型，我們從全生命週期考慮，重視場內可再生能源發電。以下為具體實施案例：

- 在翠湖天地·六和，計劃在屋頂安裝太陽能光伏板；
- 上海新天地的新開發項目太平洋新天地商業中心安裝超過1,000平方太陽能光伏板；

- 翠湖濱江項目計劃安裝太陽能光伏板，覆蓋30%的屋頂面積。

這些舉措有助於可再生能源發電，並彰顯我們的減排承諾。

2023年，瑞安新天地和香港中電集團簽署為期十年的綠色電力中長期交易協議，推動商業地產領域採用零碳電力和綠色電力。作為合作的一部分，南京國際金融中心在2024年實現其運營100%使用可再生能源電力，並榮獲上海環境能源交易所頒發的「碳中和證書」，預計在2024年減碳約15,765噸。同時，所有武漢項目自2022年起均已實現100%綠電，彰顯我們對可持續發展和減排的堅定承諾。

上海新天地實現可再生能源電力全覆蓋

在所有運營資產中，我們不遺餘力推進可再生能源解決方案，以穩步實現我們的科學碳目標，邁向2050年淨零碳未來。

2024年7月，我們迎來新的里程碑：上海新天地所有已投入運營的物業項目實現100%採用可再生能源電力覆蓋。這些物業包括：

- 新天地廣場
- 瑞安廣場
- 新天地石庫門街區
- 新天地時尚I和II
- 新天地湖濱道
- 企業天地5號
- 新天地綠地

自2024年7月以來，上海新天地社區的綠電轉型已實現碳減排22,592噸，預計每年減排量可達40,639噸，相當於種植250萬棵喬木的年固碳量。

上海新天地物業實現全域綠電覆蓋，印證了我們持續響應租戶低碳需求和節能減排的期望，引領城市社區可持續建築實踐。



上海新天地社區

2024年表現 — 環境

隱含碳管理

基於瑞安房地產的新建項目，我們分析總結出混凝土、鋼筋和水泥這三大建材是房地產行業隱含碳重要來源，佔我們超過80%的隱含碳足跡。為減少隱含碳排放，我們在2024年採取了以下舉措：

- 建立低碳材料供應商名冊，並要求供應商提供產品生命週期評估(LCAs)或其他第三方認證報告，明確建材的隱含碳數值和環境足跡；

- 針對上述三種建材設定嚴格的碳排放標準，並納入所有新開發項目的採購要求中，鼓勵供應商遵循嚴格的排放標準。

此外，我們和香港科技大學深港協同創新研究院合作研發建築隱含碳預測模型，並已在項目總體規劃階段開展試點應用。與此同時，通過與上海建築科技研究院合作，我們正對開發項目進行深入的隱含碳測算與分析。

翠湖天地·六和引領碳減排實踐

翠湖天地·六和作為我們最新的綜合開發項目，集高端住宅與零售空間於一體，將可持續發展融入設計內核，再次印證了我們對於低碳減排的承諾。

減少建築隱含碳

在翠湖天地·六和的施工過程中，我們優先採購低碳水泥、混凝土和鋼筋等建材，其隱含碳排放值較國家標準數值分別減少64%，30%和37%。此舉使項目在2024年施工階段的整體隱含碳排放降低了21,728噸。

外牆設計優化

為了最大程度減少未來運營的碳排放，翠湖天地·六和優化建築外牆設計，加入水平遮陽。此舉可以：

- 減少太陽熱輻射，提升室內環境的用戶舒適度；
- 降低夏季空調使用，提升能效。

高效能源使用系統

在建築內部，能效優化至關重要。翠湖天地·六和通過配置高效空調機組、熱水鍋爐、電梯和照明等設施，實現住宅區建築整體能耗降低13%，展現我們在建築開發和運營中全生命週期節能減排的承諾。

綠色健康雙認證

在5C可持續發展戰略的指引下，翠湖天地·六和的住宅和商業空間以其綠色健康設計贏得國內外專業第三方評估及認證：

- 住宅建築計劃獲得中國綠色建築二星標識和中國健康建築二星標識；
- 零售建築計劃獲得LEED CS金級認證、WELL CS認證和WELL HSR認證。



翠湖天地·六和俯瞰

2024年表現 — 環境

2024年11月，瑞安房地產簽署《關於中國房地產**低碳排放鋼的合作聲明**》，踐行我們對減少隱含碳的承諾。該聲明由中國鋼鐵工業協會、城市土地學會和世界鋼鐵協會共同發起。此舉表明，我們積極將使用低碳鋼筋納入採購流程，加強鋼筋產品生命週期碳排放數據的披露和透明化。

在翠湖濱江項目和武漢項目中，我們通過採用低碳鋼筋和混凝土，其碳排放數值與國家標準值相比，兩個項目在2024年分別減少8,628噸和9,740噸隱含碳排放。這些成果體現了我們對可持續施工實踐和採用創新低碳材料的堅定承諾，邁向綠色未來願景。

提升氣候韌性

2024年，我們在提升氣候韌性，保障資產價值免受氣候風險的影響方面取得重要進展。我們已完成所有運營資產的氣候實體風險現場自評，幫助我們識別和評估出極端降雨、極端高溫和颱風等潛在風險環節，制定針對性減緩措施。基於評估結果，我們正將氣候韌性深度融入未來項目的設計和運營標準。針對所有現有物業，我們計劃採取多項風險減緩措施，包括在頂樓入口處加裝門檻、固定屋頂平台的設備和建築物、定期檢查和清理樓頂排水設施，並完善業務應急預案和管理計劃。這些措施將顯著提升物業在極端天氣事件中的應對能力，確保我們的運營場所足以抵禦氣候相關風險。

2024年，我們基於央行與監管機構綠色金融網絡(NGFS)設定的全球轉型場景，對集團及資產層面的氣候轉型風險和機遇進行了全面分析和財務影響量化。該分析按照高排放路徑(現行政策)、中間路徑(2°C以下)和低排放路徑(2050淨零排放)，針對三個不同的時間範圍(2030年、2040年、2050年)進行評估。分析結果表明，我們已有效識別關鍵氣候轉型風險和機遇，為應對氣候變化挑戰和實現低碳轉型做好充分準備。更多詳細信息請參閱[氣候相關財務披露章節](#)。

氣候變化適應性

為實現氣候相關目標，我們承諾支持TCFD的相關工作，並制定全面的氣候變化政策，明確瑞安房地產在減緩和適應氣候變化及提升氣候韌性方面的策略和路徑。每三年，可持續發展執行委員會對氣候變化政策進行審議更新，確保其持續符合最新氣候治理要求的相關性和有效性。

翠湖天地·六和的氣候變化適應性設計

翠湖天地·六和在設計和運營階段採取多項氣候變化適應性措施。我們聘請第三方專家針對項目開展專項水淹風險評估，充分考慮上海區域氣候特徵、城市排水基礎設施和周邊環境等因素。基於評估結果，項目計劃加裝防洪閘門系統，做好防洪防汛準備，並採取比現行規定更嚴格的門窗抗風性、水密性和氣密性標準，最大限度項目應對颱風等氣候風險的防禦能力。



翠湖天地·六和及周邊地區的水淹風險評估

健康社區和建築

2024年獲得的健康建築認證

項目	認證範圍	獲頒認證
鴻壽坊 — 東塔	辦公室	WELL Core 金級認證
鴻壽坊 — 西塔	辦公室	WELL Core 金級認證
翠湖天地·六和69-1地塊	零售	WELL Core 金級認證(預認證)
翠湖天地·六和71-1地塊	零售	WELL Core 金級認證(預認證)

我們對可持續建築實踐的堅定承諾貫穿我們所有項目的整個生命週期 — 從規劃設計到日常運維。我們通過在建築圍護結構、暖通空調及機電系統中採用被動式與主動式相結合的設計策略及可持續技術，致力於打造以租戶健康福祉為核心的高品質空間。在確保最佳室內空氣質量、高效用水和聲熱環境舒適度的同時，我們還注重自然採光的優化設計。針對我們的社區和文化主張，我們進一步深化這些可持續實踐，通過打造活力空間，不斷提升現代生活品質。

綠色和健康雙認證

基於更新版5C可持續發展戰略，我們承諾所有新開發項目須獲得綠色建築和健康建築雙認證。這一承諾涵蓋各類開發用地，包括未開發地塊、淨地和城市更新地塊。截至2024年12月31日，我們已有超過96%的現有資產(按建築面積計算)獲得至少一項綠色或健康認證。

我們在項目設計和運營中同時遵循國際和國內的綠色健康建築標準，包括LEED、BREEAM、WELL等國際標準，以及中國綠色建築標識和中國健康建築標識等國內認證。所有新開發項目從設計階段即全面考慮這些認證要求，確保符合相關可持續標準。2024年，我們在綠色建築領域取得以下關鍵進展：

- **瑞安廣場**獲得LEED V4 O&M鉑金級認證，彰顯我們在可持續建築領域的卓越地位。
- **鴻壽坊、翠湖天地·六和、蟠龍天地**等項目內多處物業獲得綠色建築和健康建築標識認證。

瑞安房地產是中國大陸獲得LEED社區開發(ND)認證項目數量最多的房地產開發商。其中，上海新天地社區更是全球首個WELL健康社區認證項目。這些成就充分彰顯了我們在可持續發展領域的行業領導地位，我們將持續推動更綠色、更健康的城市環境。



瑞安廣場

鴻壽坊：樹立健康辦公場所新標桿

繼2023年獲得LEED核心與外殼金級認證後，鴻壽坊東塔和西塔於2024年再獲WELL Core金級認證，充分彰顯了我們致力為租戶打造舒適、安全且人性化辦公環境的承諾。該項目從室內空氣質量、照明設計到人文關懷等十大健康維度著手，全方位營造以租戶為中心的安全健康環境。

保證室內空氣質量

鴻壽坊通過多重措施確保卓越的室內空氣質量：地下車庫配置了一氧化碳監測與風機聯動系統，將一氧化碳濃度控制在6 ppm(國際健康標準)以下。配備三級過濾新風系統，使室內PM2.5濃度保持在25 ppm以下，優於國家標準。各層電梯廳均安裝空氣質量實時監測系統，實時反饋空氣質量和調整數據等指標。

供水質量

鴻壽坊對供水質量進行全面實時監控，確保符合國家和國際健康標準。每層樓的茶水間均配置直飲水設備，為租戶提供安全可靠的飲用水。



鴻壽坊辦公樓電梯廳安裝的室內空氣質量實時監測系統(左)和鴻壽坊俯瞰(右)

視覺健康

我們堅持高標準的視覺健康要求，所有照明設計嚴格遵循國家健康標準，在辦公空間提供均勻充足的照明。公共區域配備無頻閃燈具，最大限度緩解眼睛疲勞，提升租戶的視覺舒適度。

人本設計

鴻壽坊秉持以人為本的設計理念，在基礎硬件設施外更注重租戶福祉。項目配備20間淋浴房和3間母嬰室，滿足租戶多樣化需求。一樓大堂設有AED急救設備，並常駐經專業培訓的工作人員，全天候保障租戶安全。

鴻壽坊憑借匠心設計與創新理念，成功塑造以人為本的辦公空間典範，充分展現我們在健康建築領域的標桿地位。



室內空氣質量改善

我們始終將室內空氣質量管控貫穿項目全生命週期。2024年，我們對現有室內空氣質量管控措施進行了系統性評估，包括非接觸技術應用、空氣質量傳感器、揮發性有機化合物(VOC)和PM2.5排放等關鍵指標。評估結果不僅指明了需要改進和優化的方向，更體現出我們打造可持續健康建築，提升租戶福祉的堅定承諾。

2024年，我們持續擴大監測網絡，積極推進在所有瑞安辦公樓安裝空氣質量傳感器評估空氣質量水平。作為試點項目，瑞虹天地太陽宮在辦公電梯轎

廂內實時顯示室內PM2.5濃度，有效提升租戶對室內空氣質量的認知度和透明度。

我們嚴格把控建築材料環保標準，所有建築使用的裝修材料必須通過中國環境標誌認證或中國綠色建材產品認證，以最大限度地降低TVOC、PM2.5等空氣污染物的影響。PM2.5管理已被納入公司建築技術規格，為所有建築項目提供技術框架。針對住宅項目，我們要求所有新建住宅必須完成空氣質量評估，在交付每個新住宅單元前嚴格進行TVOC等污染物的檢測，確保符合相關國家標準。這些舉措體現了我們對提升客戶福祉和健康的不懈追求。

2024年表現 — 環境

生物多樣性

生物多樣性保護是實現環境可持續發展和守護地球未來的核心要素。我們堅信，城市生物多樣性對提升市民和遊客福祉的重要價值。自然生態不僅能夠提升周邊環境的吸引力，更能促進我們社區成員的身心健康和活力。在項目開發過程中，我們通過充分納入生物多樣性考慮，積極管理自然相關的風險和機遇，確保我們的運營對生物多樣性和生態系統的潛在影響得到有效識別與管控。

2023年，我們與大自然保護協會(TNC)簽署戰略合作備忘錄，在上海及其他地區推進城市生物多樣性保護。2024年，雙方繼續深化合作，力求將生物多樣性保護要素系統融入項目設計、施工和運營管理，重點關注生物多樣性和自然相關影響。通過聯合研發系統性解決方案，我們積極將生物多樣性考慮納入總體規劃框架，希望在項目開發階段開展試點實施。此外，我們於蟠龍天地推出城市生物多樣性教育活動，通過自然教育工坊等互動形式，為親子家庭提供沉浸式體驗，提升公眾對城市生物多樣性保護的意識。

在上海蟠龍天地：感受萬物生機

上海蟠龍天地作為瑞安城市微度假社區建設的典範，通過兩項特色活動，踐行其對環保和社區參與的承諾。

「蟠龍·智駕」項目

2024年3月，青浦世外小學的四年級學生參加創意教育項目「蟠龍·智駕」，聚焦可持續創新和城市生物多樣性。該項目鼓勵學生針對現代古鎮所面對的真實挑戰提出解決方案，將智能技術融入他們的建築設計中。

和TNC合作舉辦生物多樣性教育活動

2024年11月，蟠龍天地聯合大自然保護協會聯合，針對親子家庭舉辦了一場生物多樣性教育活動。該活動以互動為特色，旨在激發孩子們對自然的好奇心，深化他們對自然環境的欣賞。通過讓他們認識「生境花園」，瞭解保護自然棲息地的重要性；並在「生命之網」的遊戲中體驗生態系統的萬物相聯，學習用五感去識別芳香植物。該活動還策劃了一個音樂創作環節，孩子們學習將自然界的聲音融入到他們的創作當中，借美妙旋律傳達他們和自然的連接。通過這些活動，上海蟠龍天地致力於培育當地青年人的環保意識和實踐。



與大自然保護協會在蟠龍天地聯合舉辦的生物多樣性教育活動

未來，我們將持續探索城市生物多樣性的實踐應用，在我們開發和運營的社區及項目中尋求自然環境和城市功能的城市生物多樣性最優解。。

2024年表現 — 環境

自然資源管理和循環經濟

材料利用和廢棄物管理

在我們日常運營中，我們通過廢棄物減量、循環利用和回收各種材料以最大限度減少送往堆填的垃圾量。我們的廢棄物管理實踐嚴格遵循國家和地方法規，如上海、武漢、重慶和佛山等地的市政固廢管理要求，並力求更高的執行標準。我們在源頭對廢棄物進行精細分類，推動紙張、塑料和金屬等材料的回收，並持續拓展低價值可回收材料的合作夥伴。2024年，我們在上海所有辦公場所安裝方便投放的分類垃圾桶，並全面停止提供一次性塑料餐具。我們還設置塑膠瓶專項收集點，鼓勵辦公室租戶參與資源循環。

我們在所有的物業中設置環保教育展板，持續提升公眾的回收意識。2024年，創智天地與我們的租戶「萬物新生」建立長期合作，共同推廣可持續發展和二手物品循環利用。同時，我們的辦公樓宇開展「環保聖誕樹」創意活動，鼓勵辦公員工利用回收材料進行藝術創作，通過參與來深化循環經濟理念。

2024年，我們合共產生58,089噸無害廢棄物。我們在廢棄物管理方面的持續努力，成功將19,464噸無害廢棄物從堆填區分流。

報告年度內，我們開展了全面的廢棄物審計，詳細分析廢棄物成分和數量，並增加使用可回收和可重複利用的建築材料，為實現我們運營廢棄物目標——到2030年，將運往填埋場的運營廢棄物減少45%——提供有力支持。此外，我們的綜合廢棄物管理系統引入人工智能識別技術和地面探測系統。借助該系統，我們可以瞭解不同廢棄物種類的產生量，並按區域和種類對廢棄物進行月度和年度的比較分析。基於這些數據洞察，我們不斷優化管理措施，讓我們得以在2024年實現33.5%的回收率，超額完成28%的既定目標。

自2023年起，我們創新推出循環家具裝修服務，旨在為租戶提供「綠色選擇、綠色服務、綠色循環」於一體的可持續辦公家具和裝修解決方案。該服務倡導以辦公家具租賃模式代替傳統採購方式，在為租戶提供靈活辦公選擇的同時，推動循環經濟實踐。2024年，我們通過回收和再利用實現翻新的空間面積達到44,186平方米，並在超過20,000平方米的辦公區域使用循環家具。

瑞安天地，引領「無廢樓宇」風尚

2024年，瑞安廣場被評為黃浦區政府「無廢樓宇」創建行動的示範工程。

作為創建行動的一部分，瑞安廣場開展專門的分類實踐，為每一種可回收物設置分類垃圾桶。通過集成人工智能視覺技術，智能垃圾房實現了對所有攝像頭視頻流的實時分析和處理，不僅能夠識別並區分車輛的型號和車牌號碼，記錄人員和車輛的進出時間和數量，還能夠識別垃圾桶的狀態並記錄垃圾種類和數量，數據實時上傳集團的能源和廢棄物管理平台，減少人為誤差，實時精確管控。這些創新技術豐富了廢棄物回收和循環實踐，使瑞安廣場成為其他上海各區學習的典範。

除了利用先進技術，瑞安廣場還與租戶簽訂綠色公約，倡導低碳零廢棄的生活方式和辦公室可持續實踐，如推廣雙面打印，鼓勵新租戶沿用前租戶的裝修，儘量減少施工和裝修廢棄物的產生。

通過在材料使用和廢棄物管理方面的最佳實踐，我們致力於造福我們的社區和環境，引領創建更可持續的未來。



瑞安廣場「無廢樓宇」廢棄物分類管理措施

2024年表現 — 環境

節約用水

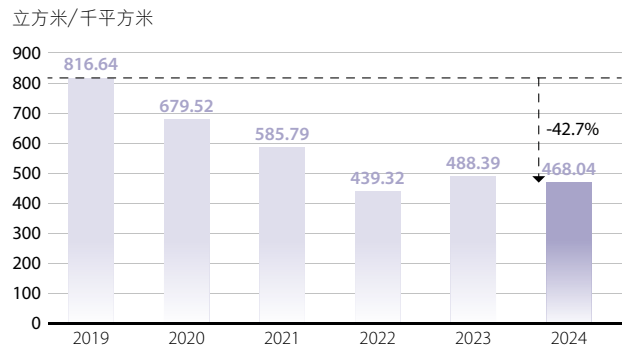
節水管理是我們可持續發展戰略的核心元素之一，以應對中國嚴峻的水資源短缺問題。為了更好地開展行動，我們制定明確用水強度目標，即到2030年將運營用水強度較2019年基準水平降低20%。

2024年，我們內部評估顯示，施工和設施管理等供應商群體面臨最嚴重的用水相關的風險或影響。為儘量規避施工活動的用水風險或影響，我們在承建商合同中增加ESG相關內容，詳細闡述對洗車及其他日常作業的節水要求。這些條款規定了車輛清潔設施的規模、水資源回收利用等的強制要求，並要求承建商收集、追蹤和上傳他們的用水數據到瑞安雲築系統。

2024年，我們運用世界資源研究所的Aqueduct水風險地圖工具，對旗下開發及運營項目所在地的水資源壓力進行評估。分析結果表明，我們的物業所在區域的基綫水資源壓力水平呈現差異化分布，但均位於市政供水的城市區域，因此我們認為目前的用水管理不會對水資源帶來額外的影響。然而，我們會持續優化全價值鏈的用水效率，通過具科學性的水資源管理實踐、節水設計和完善的基礎設施建設，系統性地降低水資源風險和加強我們運營物業的水資源韌性。

豐誠物業管理獲得ISO 46001:2019水資源管理體系認證，充分體現我們在可持續水資源管理方面的努力。在瑞安新天地的資產中，我們採用低流量衛生潔具、節水灌溉系統、雨水回收系統等技術，並要求新項目達到優於行業水平的用水效率基準。通過部署包括線上水錶在內的先進監測系統，我們實現了用水量的實時監控與節水機會的精準識別。此外，我們還在戶外綠地採用人工智能監測系統，自動檢測土壤狀態，優化灌溉。2024年，我們的節水措施取得可觀成果，與上一年度相比，瑞安新天地項目的用水強度下降4.17%。

自2019年的用水強度



文化

2024年關鍵成果

聯手與**同濟大學**合作舉辦為期3年的**城市更新研習營**，與來自6所大學的教授與研究生交流研討，將瑞安在城市更新方面的實踐經驗轉化為教育資源，在行業內推廣



在蟠龍天地啓幕「**新焊集**」系列主題活動，旨在煥新傳統節日與文化傳承，呈現了**90餘場**傳統文化演出，吸引**12.6萬**游客參與



成立**瑞安歷史風貌項目保護及煥新委員會**，提升公司相關專業人才保護歷史建築並活化利用的技能



繼續與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)聯合發起「**燃冉**」青年藝術家孵化計劃，培育新一代本土藝術家，吸引**超過400多位**藝術新秀參與



文化是空間的靈魂，更是構建我們社區獨特身份的基礎。我們致力於通過創意再生、結合當代體驗和創意內容，煥新在地文化基因和歷史傳統。我們在尊重城市空間遺產的基礎上，兼顧當代需求，讓城市歷史肌理和無形的文化傳承交相輝映。同時，我們貫通傳統與現代，助力文化自信的培育與跨域交流，打造文化生態圈，讓古今相通、彼此啓發。通過歷史遺產與創新的融合，我們創建活力社區，讓文化真正成為驅動發展和連接社群的核心動能。

5C可持續發展戰略的2030年願景和優先事項指導著我們的文化工作方向。詳情請瀏覽官方網站的[文化頁面](#)。



城市更新項目和獎項榮譽

獎項	獲獎主體	頒獎機構
精瑞科學技術獎 — 城市更新範例優秀獎	瑞安房地產	中華人民共和國科學技術部
上海市級旅游休閒街區	蟠龍天地項目	上海市文化和旅游局
CREDAWARD地建師設計大獎「城市再生/舊改類別 — 金獎」	蟠龍天地項目	DJSER地建師
CREDAWARD地建師設計大獎「城市再生/舊改類別 — 金獎」	鴻壽坊項目	DJSER地建師
首屆「上海城市更新優秀實踐案例」 — 「優秀獎」	鴻壽坊項目	上海市規劃和自然資源局
2024MIPIM亞太區房地產領袖高峰會獎「最佳文化、教育及城市更新項目 — 金獎」	鴻壽坊項目	MIPIM亞太區房地產領袖高峰會
2024MIPIM亞太區房地產領袖高峰會獎「最佳住宅項目 — 銀獎」	翠湖濱江項目	MIPIM亞太區房地產領袖高峰會
城市更新優秀案例獎	上海創智天地項目	中國城市更新論壇

本土文化傳承和煥新

瑞安房地產致力於煥新在地文化，竭誠保護和推廣所在社區的特色傳統和文化遺產。我們期望為在地文化注入新的生命力，加深現代生活與傳統文化的連接。

為實現這個長期目標，我們通過組織各類活動與倡議，致力於弘揚和強化本地身份認同。借助豐富多彩的節慶活動和具有突破性的城市更新實踐，我們著力創造，讓在地文化持續煥新空間，讓傳統進入我們日常生活，為後世留下珍貴的文化財產。

城市更新和活化

與同濟大學進一步深化城市更新合作

我們與同濟大學建立了長期合作夥伴關係。雙方於2023年聯合發起的城市更新人才培養特別項目已取得實質成果。在過去兩年裏，該項目已深度嵌入高校教學課程，成功輸出50餘例公開項目成果，並組織眾多知識分享活動。這一創新合作模式顯著提升了我們的行業和社會影響力。

2024年，我們進一步擴大項目規模，與同濟大學聯合舉辦以「**城市更新·社區與場所營造**」為主題的暑期校際研習營活動。我們致力於成為城市更新和歷史文化遺產保護領域的引領者，助力培養具有全球視野的城市更新人才。

這次研習營活動激發了眾多未來建築師和城市規劃師的熱情。21位來自不同城市6所高校的教授和研究生齊聚上海，實地考察了瑞安6個標桿性城市更新項目。為深化參與者對各項目以及多維城市更新實踐的理解，集團可持續發展總監、瑞安房地產規劃發展部總監陳建邦先生更開展了兩次專題授課和一次答疑課，分享寶貴經驗。



「城市更新·社區與場所營造」暑期校際研習營

在為期三年的深度合作項目中，通過加強高校專業教育與城市發展實際領域的資源對接，系統性培養未來城市開發人才。瑞安房地產持續構建青年人才賦能體系，為中國城市更新和可持續目標協同推進注入新生動力。

2024年表現 — 文化

瑞安歷史風貌項目保護及煥新委員會

作為歷史建築保護和活化再利用領域的先行者，瑞安房地產數十年來始終引領行業實踐。2023年，我們推出了城市更新人才發展系統，以此來沉澱我們在歷史街區和建築煥新領域的內部專業力量，進一步鞏固行業領先地位。該系統為保護和煥新歷史建築提供了實踐框架，以傳統與創新的有機融合持續賦能城市更新進程。

2024年，我們組建了瑞安歷史風貌項目保護及煥新委員會（簡稱「歷保煥新委員會」）。該委員會負責「瑞安歷史風貌項目保護及煥新系統知識庫」的運營，沉澱我們的集體智慧，確保員工掌握行業最佳實踐和知識。為此，委員會開發綜合培訓計劃，邀請內外部專家開展系列線上講座。講座內容涵蓋工程、設計方法等重要主題，吸引約160位員工參與。

除線上培訓模塊之外，委員會組織了三場深度考察，帶領員工實地參觀歷史建築保護和活化進程中的項目，並舉辦三場行業專家的線下對話。通過這些親身體驗和討論，員工對歷史建築保護和更新的複雜性、平衡歷史保護和現代施工需求等方面有了更深刻的理解。

歷保煥新委員會進一步打造「哲匠大講堂」內部課程系列，系統地沉澱瑞安房地產在歷史建築活化領域的項目管理方法和經驗。該系列每年上線新的線上課程，以嶺南天地和翠湖天地·六和為本年度研學案例，2024年度已累計開展5期專題課程。這些行動和舉措再次印證瑞安致力於成為歷史建築保護領域的引領者，通過構建知識共享生態、培育學習型組織文化，驅動在歷保領域的協同創新。

翠湖天地·六和：歷史文化建築的全週期管理

翠湖天地·六和項目精心保留了78%的獨特歷史風貌肌理，包括作為上海傳統建築的標誌石庫門。通過原址修復或審慎平移，12棟歷史建築經活化後得以保存和延續，實現在地新生。

整個項目巧妙融入現代元素，重煥風採，在歷史韻味和未來功能之間取得平衡。特別針對具有標識性的歷史建築，我們以功能迭代為導向進行空間重組和設計，賦予這些空間新的功能，塑造風貌城市更新的亮點。這壹創新實踐有力詮釋了城市文脈傳承與現代化建設的有機融合。



翠湖天地·六和保留歷史風貌肌理

2024年表現 — 文化

在地新生

瑞安持續以創意商業生態重新定義城市生活方式，通過煥發在地文化活力，營造多元社交場景等策略，打造具有文化向心力的社區。作為歷史文化保護和創新轉換的實踐者，全新文化IP「新燐集」是我們踐行文化使命的最新嘗試，以文化煥新和人本體驗為載體，深度踐行我們「在地新生」的文化理念與價值主張。

新燐集：傳統習俗煥新傳承

2024年，瑞安新天地啓幕了「新燐集」文化IP，標誌著在當代語境下重構傳統習俗的里程碑實踐。通過多維度文化實踐，「新燐集」以創新體驗形態詮釋「在地新生」的文化觀，彰顯傳統文化瑰寶的生命力。

蟠龍天地「蟠龍·月滿之夜」活動

2024年9月，瑞安新天地正式啓動以「蟠龍·月滿之夜」為主題的首屆「新燐集」活動。這場沉浸式的中秋慶典向江南文化致敬，為期12天的活動薈萃90餘場特色演出、15場工作坊、1場文學論壇、4天的燈火長街團圓宴，以及超過50個特色品牌參與的中秋市集。

此次慶典精心設置四個版塊：「聽曲」、「吃席」、「趕集」、「切磋」：

- 「吃席」：帶來連續四天、近三百米的長桌流水席，由蟠龍天地四家餐廳精選地方特色菜肴。活動融合江南風俗和烹飪創意，重新定義中秋團圓宴。
- 「切磋」：匯聚佛山非遺傳承手工藝人開展中秋紙燈工坊，展示非遺彩燈技藝。
- 此外，還有文化壯游、夜茶會、品嚐青浦百人樊糕等特色活動，為參與者帶來沉浸式的難忘體驗。



首屆「新燐集」在蟠龍天地啓幕

餘德耀美術館十週年合作

「新燐集」活動舉辦期間，餘德耀美術館開館十週年收藏特展在上海蟠龍天地揭幕，通過文化藝術工作坊、開榜問答知識活動，串聯蟠龍社區。

溫秋雯女士打造藝術花燈裝置

中國知名紙雕藝術家溫秋雯女士打造「水中月神」藝術花燈裝置，以「月神花」為靈感，與蟠龍的碧波秋色交輝相映，完美地描繪了中秋月夜的獨特韻味與情感。其水乳交融的歷史韻味和藝術氣息，引得市民游客心醉神迷。首屆「新燐集」活動大獲成功，共吸引12.6萬游客參與，並成為「上海之夏」國際消費季的重點推薦活動之一。



溫秋雯女士打造的藝術花燈裝置

2024年表現 — 文化

本土文化創意和創意人才

「中國製造」舉世聞名，「中國創藝」的自豪感也正不斷增長。瑞安新天地致力於推廣藝術、音樂、舞蹈、食物、時尚、節日慶典和教育活動，傳遞中國文化的創新內涵。

我們和本土藝術家、設計師與手工藝人合作，在社區空間、線上平台展示他們的作品，並通過委托項目、舉辦活動等方式展現他們的才華，支持創作者成長。

Creators 100計劃

瑞安新天地於2020年發起「Creators 100」計劃，竭誠打造創意平台，助力中國創意產業和經濟的可持續發展。該平台結合線上線下交互，聯結先鋒創作者、新天地品牌和消費者，形成獨特的創意生態圈，促進協作共創，引領社區為導向的創意創新生活方式。



2024年Creators 100 — 線下體驗空間



2024年Creators 100年刊

通過該平台，瑞安新天地不僅拓展了創意版圖，還提升了聲譽和消費者忠誠度。2024年，我們的旗艦IP項目，如「新熋集」、「新天地藝游季」、「燃冉」青年藝術家孵化計劃、新天地設計節和「農夫有花頭」花市，通過播客和社交媒體廣泛傳播，效果顯著，包括：

- 5期特色主題播客，全平台累計播放量超過40萬，觸達逾百萬聽眾，並實現遠超行業水平的完播率；
- 2場線下播客特別活動，社交媒體平台收穫過萬贊評，相關話題瀏覽量超過5萬，進一步擴大社區參與度。

瑞安新天地堅持踐行創新和社區連接，多平台聯動喚起觀眾共鳴，在這些行動中得以彰顯。

2024年表現 — 文化

與尤倫斯當代藝術中心(UCCA)聯合啟動2024年度「燃冉」青年藝術家孵化計劃

「燃冉」，取自篝火冉冉升騰的意象，是新天地和UCCA共同發起的三年戰略合作項目，於2022年正式啟動。以「中國質感」、「融入共創」、「文化好奇心」為核心價值觀，該計劃旨在整合雙方資源和優勢，為青年藝術家打造跨界探索與創意表達的平台。

2024年度的「燃冉」計劃以「在地新生」為主題，鼓勵中國藝術家以多樣化的視角和實踐挖掘本土在地文化記憶與群體共鳴。該計劃將當代藝術與上海當代都市生活緊密結合，為觀眾帶來別開生面的文化藝術體驗。

「燃冉」計劃涵蓋四大版塊，支持青年藝術人才成長：

- 青年藝術家獎項
- 藝術季
- 藝術家駐留項目
- 跨領域合作

2024年度的「燃冉」計劃吸引了422人申請，最終15位藝術家脫穎而出，獲選入圍。他們的作品集體亮相於「燃冉青年藝術家群展單元」，為青年藝術家們和新天地、UCCA的未來合作創造機會。



2024年「燃冉」藝術季 — 響亮的吻

2024年「燃冉」藝術季，以「響亮的吻」為主題，由「燃冉」青年藝術家群展單元、Salomon聲音特別單元「側耳·登高」以及與社區共創藝術單元「鄰里環游」三大版塊組成。這三大版塊充分利用新天地的室內外空間，讓藝術融入城市。



「燃冉」藝術季 — 響亮的吻在上海新天地室內外空間呈現

2024年表現 — 文化

文化交流

瑞安秉信多元思想、理念和實踐是創新和交流的重要驅動力。我們致力於開展國際文化交流，促進不同文化間的理解和尊重，旨在深入瞭解世界各地不同議題的觀點，並推動全球範圍內的文化交流與合作。



「Art To Gather 新天地藝游季」現場表演

Art To Gather 新天地藝游季

隨著公眾對於參與文化體驗的熱情日益高漲，音樂節、音樂會、展覽以及其他的文化活動逐漸成為供人們社交互動的重要平台。在此趨勢下，新天地深度洞察消費者需求，並利用其獨特的場地優勢，將公眾、消費者、商家和藝術家們凝聚起來。以社區為核心驅動，使藝術與商業的無縫相融，創造出獨具特色的文化體驗。

2024年，首屆「Art To Gather 新天地藝游季」攜手中國上海國際藝術節藝術天空及摩登天空 MODERN SKY，以「場所即劇場，日常即藝術」的理念，實現藝術、場景、觀眾與社區的緊密連接。此次藝游季登陸新天地旗下四城八座，逾90位藝術家為上海、武漢、佛山、重慶的消費者傾情呈現超百場免費演出，帶領觀眾穿梭於新天地的街頭巷尾「藝起走走」。該活動深入挖掘每個城市的獨特文化脈絡，巧妙融合全球藝術精髓與在地文化，共同構建一個多元、



充滿活力的藝術社群，並鼓勵更多人體驗、互動、享受與分享藝術的魅力。

此次藝游季打破傳統邊界，歌劇、音樂、舞蹈、巡遊、快閃、工作坊等不同藝術表達方式，群星閃耀，讓公共空間變身生機勃勃的文化聚集地。

2024年表現 — 文化

2024年度重要文化合作

我們保持和本土及國際文化機構的合作，舉辦各種文化和城市更新活動。十多年來，我們通過不同的節日慶典和文化活動，為人們帶來世界各地藝術家的創意作品。2024年的重要文化合作包括：

新天地上海時裝週

憑借逾十年的戰略合作夥伴關係，新天地再次成為上海時裝週的主秀場。2024年的上海時裝週以「鏈象生新」為主題，旨在通過塑造新業態、搭建新場景，推動形成以創新為主導的產業發展模式。通過上海時裝週秀場、「感受敢秀2.0」春夏風尚即看即買秀、「新天地碰頭市集」等一系列活動，為消費者營造濃厚的時尚文化氛圍，並以多元購物體驗強化時尚到消費的落地轉化，進一步提振商圈消費能級。



城市萬花筒之鏡花緣

設計上海@新天地設計節2024

我們與設計上海的戰略合作，讓「新天地設計節」成為亞洲首屈一指的設計盛事。2017年推出至今，「設計上海@新天地設計節」已陸續向公眾呈現100餘件設計感十足的藝術裝置作品、各種專業論壇以及大量精彩的線下互動活動。年輕設計師可以在此肆意發揮想像力與創造力，將想像化為現實。

2024年「設計上海@新天地設計節」以「無邊界樂園」為主題，我們邀請多位設計師在新天地廣場、新天地石庫門街區、新天地時尚I、新天地時尚II和新天地綠地太平橋公園打造22件裝置作品。每一個裝置作品都是藝術與創新的獨特融合，讓觀眾眼前一亮，設計理念發人深省。例如，作品「城市萬花筒之鏡花緣」是一個由鏡面金屬構成的城市體驗裝置，靈感源自兒時玩具。

上海國際光影節

以「時光溢彩 — 綻放斑斕溢彩的璀璨之光」為主題，首屆「上海國際光影節」青浦分會場在蟠龍天地點燈開幕，活動長達一週。令人驚嘆的光影裝置、沉浸式的建築投影秀、流光溢彩的燈光演出，為夜晚注入活力，給市民游客帶來一場精彩的光影盛宴。

此次活動最引人注目的無疑是「時光溢彩·烟水行舟」主題投影，以現場通道空間、廊橋立面空間等建築構件以及水霧光影裝置為沉浸式影像載體，展示令人嘆為觀止的光影秀，喚醒這些建築的生命。光影秀中，光影和建築完美融合，天衣無縫，營造出無以倫比的視覺體驗，超越古今界限。



上海國際光影節蟠龍天地分會場



關愛

2024年關鍵成果

榮獲2024年聯合國
婦女署亞太區WEPs
(賦權予婦女原則)評選
「透明度與信息披露」
組別亞軍



董事會女性代表
佔比提升至36%，
在過去三年中累計
增長10%



集團發布獨立的
《多元與共融政策》



向每位員工提供
平均44小時的員工
發展培訓



100% 員工
完成職業健康與安全培訓



貢獻員工志願者時數
14,323小時



瑞安房地產的願景是為所有利益相關方創造價值，引領可持續優質城市社區建設。我們致力於打造支持性的包容工作環境，以實現此願景。我們承諾公平對待員工，通過培訓和發展計劃為他們提供職業發展的平等機會。我們注重營造安全健康的工作場所，倡導多元和包容，鼓勵員工提升技能，充分發揮潛力。人才是我們最重要的資產，我們堅持吸引、培養和留住最優秀的員工，打造一支友愛、能幹、健康和敬業的員工隊伍。

5C可持續發展戰略的2030年願景和重點事項明確了我們的關愛工作方向。詳情請瀏覽官方網站的[關愛頁面](#)。



南京項目員工家庭日活動

2024年表現 — 關愛

人才發展

瑞安房地產堅信，員工投入度關乎員工職業生涯和個人生活滿意度。員工投入度高，可以减少員工流失，提高生產力，帶來卓越的業務成果。我們積極聘用和支持不同背景的人才，吸納多元觀點，培養解決問題的創新思維，以更好服務客戶。

我們的人才發展委員會和人力資源團隊共同制定組織層面的人才發展目標，助力員工成長。通過培訓和發展計劃，我們調動員工的積極性、參與度和持續學習的熱情，致力吸引和留住匹配崗位需求的頂尖人才。2024年，我們的員工職業與健康安全培訓、商業道德培訓覆蓋率均達到100%，培訓時長合計1,277.5小時。我們市場團隊的負責任營銷培訓覆蓋率同樣達到100%。此外，可持續發展和商業道德培訓內容被納入了新員工必修課。

為打造一個富有吸引力的工作環境，我們每年結合目標設定和工作表現進行績效和發展評估。該評估由人力資源部門和經理共同負責，幫助員工規劃個人職業發展路徑和學習目標，且人力資源部門還提供職業規劃指導。

2024年，我們持續完善瑞安人才發展計劃，為應屆生、管理崗和關鍵崗位提供定制發展路線，以支持他們的個人職業發展。

我們的「O2O」在線學習平台「鷗仔學堂」倡導「我的學習我做主」，為員工提供綜合培訓計劃，每個員工均可獲得涵蓋各類專項學習課程、有聲讀物、「瑞安知識」分享版塊和5C可持續發展知識論壇的綜合培訓。每位員工都會收到一份個人年度發展計劃，培訓內容涵蓋通用管理技能、領導力以及開發和資管專業知識等。

為了培養團隊更強的凝聚力和歸屬感，我們發起一系列員工參與倡議，如「對話CEO」、「瑞安+」微信公眾號和「閱讀俱樂部」。我們還提供線上無意識偏見培訓，提升意識，促進工作場所的公平與包容。此外，兩場聚焦於可持續發展意識提升的內部培訓，更進一步深化我們的人才發展承諾。

職業發展週

「職業發展週」已連續五年開展，持續拓展員工視野，提升職場技能。今年的活動為期五天，每天設置不同主題，覆蓋21個辦公地點，超過1,200名員工參與其中。主題活動包括「寶瑜有約」、「Leadership Dialogue」、「能量提升體驗工作坊」、「瑞安Youth Voice」和「領導者之聲」。這場職業發展探索交流盛會贏得了參與者的廣泛贊譽，以4.87分(滿分5分)的卓越反饋獲廣泛認可。



2024年職業發展週活動現場

高層面對面

作為「職業發展週」啟動以來持續三年的特色活動，「高管面對面」為員工提供輔導和開放交流的機會，包括與高管的一對一深度面談、午餐會和下班後的Happy Hour等多樣參與形式。每一位高管貢獻至少兩個小時，和員工進行交流，探討主題涵蓋戰略規劃和職業發展。31位高管、88名員工參與了本次「高管面對面」環節。

個性問診

員工可以和資深人力資源專家一對一探討，全面評估自身領導力潛質，深度解析個人能力優勢與特質特點。

公司還通過小程序和其他數字化平台，提供靈活的參與選項，以提升員工的互動和參與。這些方式確保員工可以通過多種方式與領導層進行互動，培養注重開放交流和職業發展的企業文化。

與CEO對話

我們發起「對話CEO」活動，旨在加強管理層和員工之間的交流。該項目包括與兩位CEO及其他高管的9場互動論壇，聚焦2023年行業挑戰、2024年戰略以及未來五年發展計劃中的優先事項。這項行動再次凸顯瑞安房地產致力於營造開放透明的組織文化。

鷗仔學堂：有聲圖書館

我們的有聲圖書館每月都會推薦不同主題的圖書，涵蓋職業技能、心理健康、文學和藝術。這些豐富的資源有助於員工休閒時拓展知識，並更有效地應對工作挑戰。我們堅信，終身學習是員工實現職業發展和成就的關鍵。



瑞安房地產執行董事及行政總裁
王穎女士

福祉，健康與安全

多元與包容

瑞安房地產一直致力於為所有員工創造一個多元、包容的工作環境。我們將多元視作企業核心優勢，對任何涉及種族、宗教、性別或殘障的歧視和騷擾採取「零容忍」態度。

為了確保在這一關鍵領域取得穩步進展，我們制定了多個政策，包括《行為與商業道德規範》、《董事會成員多元性政策》，在所有招聘相關活動上倡導機會平等。2024年，我們推出獨立的《多元與共融政策》，進一步強化我們的承諾，營造尊重多元、平等和包容的工作場所。

我們毫無偏見地按員工能力匹配崗位，致力於打造一支高效活力的團隊。2024年，我們在不同業務板

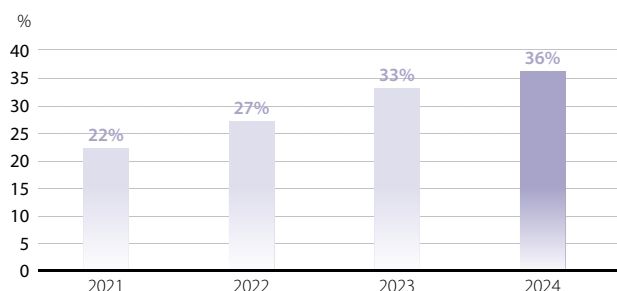
塊分別聘用了三位殘障同事。我們持續評估和識別適合殘障人士的就業機會。

每年，我們為所有員工提供無意識偏見培訓，提升員工對隱形偏見的認知，減少歧視行為。同時，我們每年為員工提供反性騷擾培訓，教育員工識別、預防和處理性騷擾事件，創造一個人人安全、相互尊重的工作環境。

根據內部問卷反饋，我們更新瑞安辦公室標準，以適應多元辦公場景，例如更新無障礙衛生間的標準。這些標準率先在鴻壽坊試行，隨後推廣到其他舊改項目中。如今，我們的總部配備多個無障礙衛生間、休息室、育嬰室和其他設施，為殘障人士或其他行動不便者服務。

此外，瑞安每年向社保基金繳納殘疾人就業保障金，金額為員工年度薪酬總額的1.5%，支持殘障群體社區。瑞安是性別平等領域的領導者，董事會女性代表佔比從2023年的33%提升至36%，過去三年累計增長10%。在瑞安，性別多元化成果顯著，我們為此感到自豪。未來，瑞安將持續改善聘用人才和留任的策略，確保符合集團業務需求，同時促進性別平等和多元。

女性在董事會組成中的比例



2024年表現 — 關愛

性別包容獲得國際認可 — 榮獲聯合國婦女署亞太區 WEPs(賦權予婦女原則)獎

我們堅持推動性別平等。2023年，瑞安房地產簽署聯合國婦女署《賦權予婦女原則》(UN WEPs)，是集團踐行性別平等、多元和包容承諾的又一重要里程碑事件。我們致力於創造一個女性可以盡情綻放、茁壯成長並享受成功的環境。

2024年，瑞安房地產為爭取性別平等做出的努力贏得了國際認可，在聯合國婦女署亞太區 WEPs(賦權予婦女原則)評選中榮獲「透明度與信息披露」組別亞軍。該組別獎項表彰在整個價值鏈開展測量、分析和報告性別相關表現的卓越機構。該獎項凸顯了我們在性別包容管理和披露方面的行業領導地位，讓瑞安房地產成為房地產領域僅有的兩家的獲獎企業之一。



瑞安房地產副主席羅寶瑜女士榮獲「2024福布斯亞洲最具影響力商界女性」殊榮

我們榮幸宣布，瑞安房地產副主席羅寶瑜女士榮獲「2024福布斯亞洲最具影響力商界女性」稱號，成為上榜的傑出女士之一。該榜單表彰20位在亞洲商業版圖中銳意進取，直面挑戰，推陳出新的具有遠見卓識的商業領袖。羅寶瑜女士獲此殊榮，肯定了瑞安房地產在倡導女性領導力方面的卓越表現。

羅寶瑜女士榮獲2024年
福布斯亞洲最具影響力商界女性的名銜

確保員工的健康和安全

瑞安承諾打造安全、健康的工作環境，實現整個供應鏈「零死亡」。健康、安全和福祉是我們的重要企業核心價值觀，持續改善安全水平，已經融入我們的日常工作。我們實施全面的健康和安全管理，由董事會可持續發展委員會、行政總裁和集團可持續發展總監共同進行監督。該承諾在與健康安全績效直接掛鉤的薪酬框架中進一步得到凸顯。

我們建立了環境、健康和安全管理體系，降低職業健康和安全管理風險，遵守嚴格的施工機械工器具安全管理制度，預防施工現場事故。我們每兩個月對所有施工現場進行第三方健康和安全管理評估，確保所有承建商遵守我們的ESG相關要求。2024年，我們負責場所運營的物業管理子公司通過ISO 45001職業健康安全管理體系的認證，踐行我們遵循國際健康和安全管理標準的承諾。我們為物業管理團隊提供各種培訓，涵蓋心理健康、應急管理和商場安全等不同主題，培訓時長合計546小時。

2024年表現 — 關愛

秉承「安全無休止」的信念，我們提出「零目標」計劃，在企業內部和供應鏈上倡導「零傷害」原則，致力於根除工作場所的事故、不安全行為和危險。我們更進一步通過瑞安雲築系統的智能施工功能進行實時安全監控。卓越的安全績效是我們履行承諾的最好證明。2024年，我們實現了極低的承建商安全事故率，維持在每千人0.79宗，遠低於我們的年度目標每千人3宗。

在健康安全方面，瑞安持續精進追求卓越。2024年，我們制定了清晰的政策和溝通渠道，以報告未遂事件和識別改進措施，預防潛在的傷害和損失。我們為所有員工提供全面的健康安全培訓，涵蓋針對施工現場、商業地產和商場等多元工作環境的不同定制指導內容。超過2,500位企業員工完成線上健康安全培訓，參與率達100%。未來，我們計劃進一步強化全價值鏈的健康與安全管控，踐行我們為所有人打造健康舒適工作環境的承諾。

改善員工福祉

在瑞安房地產，我們深信保障員工福祉和身心健康是實現平衡充實生活的關鍵。員工隊伍的奉獻、創造和專注是我們成功的核心，我們堅持打造人性化的工作場所，支持員工實現健康的工作生活平衡。

我們建立多種溝通渠道，員工可以充分表達他們的問題、疑惑、建議和想法。其中一個關鍵渠道是專門設立的投訴與建議郵箱，鼓勵員工隨時求助，並承諾在收到郵件後的三個工作日內進行個人跟進。

自我關愛是員工身心健康的關鍵因素。瑞安的「愛自己」身心健康員工諮詢平台建立在自我關愛原則之上，為所有員工及其直系親屬提供一系列諮詢服務，包括全天候開放的一對一談話，涵蓋職業諮詢、上級溝通、同事關係和身體健康等內容。在該平台上，員工可以輕鬆獲取專家建議和資源，通過電話或面談進行諮詢，並瀏覽健康相關主題的專欄。2024年，我們完成了122起諮詢和心理健康評估，助力員工整體福祉。

為了更進一步提升員工身心健康，瑞安採取一系列舉措，包括線上平台、月度心理健康工作坊、電子雙月刊、季度活動等形式，圍繞壓力管理、工作環境改善、管理培訓、人際交往、客戶關係和家庭教育等核心主題展開。

我們持續優化「iFamily」愛與陪伴計劃，倡導工作生活平衡，幫助員工更好平衡職業和家庭的責任。該計劃為員工提供靈活工時、異地辦公及20天家庭特殊假期等支持。2024年，愛與陪伴假期共計使用2,795天，大力支持員工處理家庭事務，實現工作家庭和諧。

我們還擴大了職工保險的覆蓋範圍，納入重大疾病保險，並為新生兒家庭提供可選的額外保險。年度薪酬和福利方案評估讓我們更具競爭力。瑞安一貫的低員工流失率再次凸顯我們在留住人才和打造多元包容工作環境方面的承諾。2024年，我們的流失率為20.73%，男女流失率基本持平，為1:1.075。為了支持已為人父母的員工，我們為男性員工提供十天陪產假，旨在補充女性員工的22.6週產假。

瑞安康樂會在整個企業倡導「健康生活·快樂工作」的理念，我們組織羽毛球活動、健康按摩及每週五主題活動等，旨在提升員工身心健康和參與。康樂會有助於豐富員工社交，改善休閒體驗，提升企業文化活力，增強員工向心力。

通過這些舉措，我們持續營造以員工身心健康為先的關懷氛圍，最終構建一支更高效和諧的團隊。

為社會創造共享價值

作為負責任的社區開放商，瑞安房地產堅信公眾福利是企業社會責任所在。我們鼓勵員工貢獻時間和技能，助力社區發展，強化和社區之間的紐帶。我們的目標是到2030年累計實現15萬個志願小時。2024年，我們的員工志願時間超過14,323個小時，逾1,300多位員工參與其中，共計捐贈人民幣兩百餘萬元。我們本年度重點關注貧困社區、中國流動兒童及老年人等有需要的群體的志願服務與捐贈支持。

瑞安海鷗社

瑞安海鷗社是由瑞安員工發起的非盈利慈善機構，踐行瑞安的社會責任和可持續發展承諾。海鷗社所有活動的報名費和籌款所得都直接用於社會公益項目。活動遍及上海、南京、重慶、武漢和佛山等城市，影響力顯著。

- 我們為北區青山村長者策劃了一場公益探訪志願活動，組織參觀特色景點、與志願者溫馨共進美味晚餐，並舉辦養老服務專題講座，幫助他們消除對養老機構的認知偏差。
- 「2024為愛而行」公益嘉年華在蟠龍天地展開，設置慈善義賣、遊戲攤位、歡樂跑等活動。800位跑者參與其中，包括員工及其家人朋友，在15天裏捐贈67,099,451步（等同於46,210公里），貢獻11,742個志願小時。最終籌得人民幣三十餘萬元，全額捐給海鷗社，支持服務城市流動兒童的慈善項目。



公益探訪志願活動

- 瑞安新天地和壹基金公益基金會合作共同發起「溫暖包計劃」，為欠發達地區和受災害影響地區的孩子提供「冬日溫暖包」，其中包含衝鋒衣、玩具和書包等必需品。我們的目標是收集和捐出5萬顆「綠心」，資助該活動。這些綠心來自i天地會員的積分兌換，或顧客的可持續消費行為，如前往綠色商戶消費、使用自帶杯或新能源停車等。
- 我們舉辦「公益家庭日嘉年華」，吸引了508位參加者，共計貢獻2,581個志願小時。嘉年華包括促進家庭成員連接的家庭互動遊戲、讓參與者感受回饋價值的社區服務體驗、提升環保意識的可持續發展活動、歡樂的寵物友好活動。此外，還有一系列的闖關挑戰和一場慈善市集，為社區播散歡樂。



「綠心」助力「冬日溫暖包」捐贈



「2024為愛而行」公益嘉年華

企業管治

2024年關鍵成果

定期進行網絡安全教育及
資料洩露演練



集團完善《信息安全政策》，
提升信息與數據安全



集團通過全面完善
《違規舉報政策》強化舉報流程和政策



面向全體員工提供10餘場
商業道德與ESG專項培訓，主題覆蓋風險
管理、負責任的營銷和廣告等



我們致力於建立誠信、透明和負責任的企業文化，並承諾成為所有利益相關方值得信賴的合作夥伴。我們在日常運營中貫徹企業管治和商業道德的最高標準，以確保我們始終符合甚至超越合規要求和對我們的期待。

以5C可持續發展戰略為指引，我們的2030年方針和優先事項指導著我們的企業管治實踐，如欲瞭解更多有關我們企業治理的工作，請瀏覽瑞安房地產網站[企業管治頁面](#)以及《2024年度企業管治報告》。

可持續發展管治和透明度

作為一家擁有3,000多名員工且管理著超過200萬平方米空間的企業，我們深知將可持續發展融入健全的企業治理框架是引領城市社區可持續發展的關鍵。

通過組織員工培訓並建立與薪酬掛鉤的可持續關鍵績效指標，我們將可持續發展承諾深植於組織各個層級，從員工到高級管理層和5C小組。為了積極有效地推進集團的可持續發展，我們將CEO、CFO、CSO、可持續發展執行委員會，及各業務部門(包括豐誠物業和瑞安建築的各個工作小組、部門和項目主管)的薪酬與衡量氣候變化和社會責任目標表現的績效指標掛鉤。2024年，我們將這些可持續發展績效指標轉化並延伸至各個項目以及資產的主管，構建從具體行動促進可持續發展的根基。我們對可持續發展相關問題的管理和監督已深度融入業務規劃及日常運營中的可持續發展任務管理。這包括將企業治理實踐與可持續發展考慮相結合，並將可持續發展相關的風險納入我們的企業風險管理系統。

落實可持續企業治理

我們認識到領導力在將可持續管理和績效融入董事會和行政層的關鍵作用，而此承諾塑造了我們的企業文化、運營和商業關係。2024年，我們採取一系列措施推進與5C可持續發展戰略一致的企業治理：

- 將與薪酬掛鈎的可持續發展關鍵績效指標擴展適用至豐誠物業和瑞安建築所有項目的部門和項目主管。
- 對《危機管理手冊》進行全面核查和更新，並為管理層提供高階危機管理培訓。
- 通過專項培訓提高高級管理層在氣候風險管理方面的專業知識。

我們的董事會負責牽頭制定和執行集團的5C可持續發展戰略，而董事會可持續發展委員會則發揮領導作用，確保我們的5C可持續發展戰略與集團的整體業務運營相互融合。CSO領導可持續發展部門，推動可持續發展相關政策的制定、監督這些政策在各個業務部門的實施情況，並有效監測集團的短期和長期可持續發展目標的進程以確保如期達成。

我們的《董事會成員多元性政策》為促進一個在技能、經驗、性別和知識方面更多元 and 平衡的董事會結構提供了框架。更多詳情可參閱我們的《2024年度企業管治報告》。截至2024年底，我們的獨立非執行董事在11位董事中佔據7個席位，佔總董事會席位約63%。從性別多樣性來看，女性在董事會中的佔比約36%，較2023年的31%和2022年的27%有所上升，這亦體現了我們對平衡和包容領導力的承諾。

鑒於可持續發展議題在房地產開發和資產管理中的重要性，我們著力建立系統化的數據管理體系並改進報告流程。自2022年起，我們的《年度企業管治報告》已加強披露內容，並與GRI披露要求對齊。在此基礎上，我們將繼續密切留意GRI披露準則的迭代更新，持續提升我們的信息披露水平。

員工參與對我們的企業願景和可持續發展戰略至關重要。2024年，我們為所有新員工舉辦了九場可持續發展入職培訓，並面向全體員工舉辦了兩場可持續發展分享會，為員工提供可持續發展議題見解的交流平台與機會。這些舉措確保員工充分理解集團的可持續發展承諾與倡議。我們將持續在運營層面致力於可持續發展相關的培訓和活動。

將可持續發展相關風險納入企業風險管理中

我們的管治架構彰顯了我們對道德行為及運營風險管控的堅定承諾。董事會全面監督風險管理和內部控制體系，切實保障資產安全和股東利益。隨著可持續發展相關風險持續影響我們的業務環境，這一監督機制的重要性與日俱增。為有效應對潛在危機，我們已將這些風險全面納入我們的企業風險管理(ERM)框架，以增強我們應對可持續發展挑戰的能力。

2024年，我們對所有運營資產開展全面氣候變化實體風險現場評估，並聘請第三方諮詢顧問完成集團及資產層面的轉型風險情景分析，量化氣候轉型風險對我們運營過程的財務影響。此外，我們還採納了TCFD框架，並在集團範圍內實施《[氣候變化政策](#)》。

為提升可持續發展與氣候風險管理能力，我們為可持續發展執行委員會和董事會可持續發展委員會開展了可持續專項培訓，涵蓋了氣候實體風險評估和轉型風險情景分析的結果、這些結果對我們業務的影響，以及最新重點的可持續相關和氣候風險法規和框架，包括香港交易所《環境、社會及管治報告守則》、《香港可持續披露路線圖》(包括香港財務報告準則初稿)及IFRS S2。

擴展可持續融資的應用

作為負責任的房地產開發商，我們承諾將可持續發展融入集團業務的方方面面。我們積極尋求使用綠色融資機制為我們的可持續發展項目提供資金支持的機會。2019年11月，我們發行了首支綠色債券，募集資金用於選定資產的綠色改造，從而在投資組合中推動綠色建築標準。這些舉措包括對瑞安廣場和瑞安房地產總部進行能效升級改造和節水裝置安裝。

2021年，我們推出可持續發展掛鈎債券，與可持續發展績效指標直接掛鈎：允諾到2024年，將範圍1和範圍2的溫室氣體排放強度（每平方米）從2019年基準降低25%。截至2024年，實際減排成效顯著，排放強度已較2019年基準下降51.3%，超額完成既定目標。這展現了我們堅定不移地致力於通過可持續融資機制推動對環境切實的影響，加速實現通往更綠色、更繁榮的未來。

應急預案和風險緩解

集團應急小組在維繫嚴格的預防措施和標準化規程發揮關鍵作用，對確保我們的同事、居民、租戶和客戶的安全有著重要職責。我們的運營緊貼反虛假財務報告委員會發起組織(COSO)的風險管理框架原則，並採用該框架來識別和評估「主要」風險。

為支持我們在風險管理和合規運營方面的努力，《合規手冊 — 危機及事件相關制度匯總》為符合目前行業的標準提供了清晰的指引。2024年，我們通過舉

辦工作坊，加深員工對於財務與法律風險管理的認知，並就關鍵議題提供了寶貴的見解。此外，我們還組織了風險管理培訓，為員工裝備有效應對潛在危機的知識。

2024年，我們完成了風險管理體系的全面審查，讓風險管理負責人能夠更新各種風險記錄（包括可持續發展相關及氣候相關風險）。這些更新連同風險管理報告和清單已在2025年初提交予並獲得董事會審計和風險委員會以及董事會的批准。這些舉措將指導我們在2025年的風險緩解活動。

展望未來，我們的目標是：

- 參考香港聯合交易所《企業管治守則》，考慮更新企業管治相關績效指標，引入以風險管理審查為核心的新績效指標；
- 對照ISSB最新披露要求進行差距分析，確定符合最新治理相關要求的關鍵且具有成本效益的改進方案；
- 加強與內部審計團隊的合作，以推行有效的風險管理，同時擴大培訓項目的廣度和深度；
- 探索為租賃業務員工（特別涉及跨國企業租戶的項目）提供法律合規培訓，已與境外律師事務所建立合作關係以確保符合國外法律框架；
- 簡化租賃協議模板，面向租戶提升其清晰度與可理解性，促進法律合規和社會公平。

2024年表現 — 企業管治

網絡安全

我們始終承諾保障信息安全以及客戶數據安全。2024年，我們完善並更新了《信息安全政策》並通過企業網站提供員工開放查閱。我們的企業通得了ISO 27001和27701認證，體現了我們致力於網絡安全合規、風險管理、履行信息安全責任、維護企業聲譽品牌和客戶信任。此外，隨著消費終端系統的日益普遍，我們的主要客戶平台獲得了國家信息安全等保三級認證，確保數據得到有力保護。



為增強網絡安全防禦，我們定期開展模擬黑客攻擊演習以應對可能出現的新型威脅。其他持續推行的措施包括：針對員工定期開展信息安全和數據保護培訓，以及IT釣魚防禦、日常的系統審查和更新等專項方案。此外，我們在中國的系統符合國家信息安全等級保護三級標準，定期對數據中心進行嚴格檢查，並採取行動防止數據洩露。

在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守

我們誠信經營，贏得了全產業鏈上客戶、合作夥伴和利益相關者的信任。這得益於我們嚴格遵守法律法規⁶，以及我們嚴格的企業治理，並透過強而有力的內部管控和風險管理規程進行鞏固。

我們的道德委員會和董事會審計和風險委員會監督我們的行為與商業道德的所有事宜。他們定期審查企業治理實踐與政策（包括《行為與商業道德規範》，並負責開展反貪污培訓和管理。內部審計及風險部門根據董事會審計和風險委員會批准的年度審計計劃，每三年對所有業務單位和流程進行一次全面審計。此外，該部門還定期進行數據分析，以監測違規行為並排查潛在商業道德問題。

《行為與商業道德規範》概述了集團和員工所推行的商業道德和法律運作指導性框架，幫助我們處理複雜的情況。我們會定期更新內容以確保反映與瑞安房地產的價值觀及與行業迭代標準保持一致。

瑞安房地產確保員工完全知曉我們對於商業道德的期待與要求。我們要求全體員工填寫遵循《行為與商業道德規範》準則的聲明。2024年，所有高級管理層成員均完成年度申報。為了進一步提升員工意識，我們於每一季度都會向高級管理層提供有關詐騙和貪污問題的新聞簡報。

⁶ 參見內容索引，此章節按主題更詳細地概述了相關法律法規。

2024年表現 — 企業管治

以下是我們在本報告年度為不同類別員工組織的商業道德培訓和工作坊摘要：

參與者	培訓類型
全體員工(從高級管理層到兼職員工和外包員工)	強制性參與年度《行為與商業道德規範》培訓，內容涵蓋採購、銷售、租賃以及基於COSO和ERM框架的全面內部管控和風險管理
新員工	提供負責任營銷的在線培訓，員工可通過網站參與 入職培訓期間向新員工提供道德操守培訓，2024年一共舉辦了九場新員工培訓
在物業管理團隊中的員工	線下道德操守培訓介紹我們的商業道德政策，包括《行為與商業道德規範》，以及《違規檢舉政策》、我們的組織文化和上市規則所規定的商業道德相關條文
特定員工	以工作坊的形式提升員工對於商業道德的知識儲備，並分享最佳實踐與案例 年度線上商業道德培訓，重點培養識別腐敗行為的能力及如何舉報違反《行為與商業道德規範》事宜

在我們的運營中，我們恪守隸屬我們運營司法管轄區之內的反腐規定和法律。我們的反腐敗政策也納入我們與商業合作夥伴的標準合同之中。我們也將針對《行為與商業道德規範》的培訓擴展到我們的供應商和承建商上，這些培訓是我們年度供應商和承建商論壇中重要的內容。2024年，所有的戰略供應商和主要承建商都參加了這個論壇，體現出大家對恪守高道德標準以及在我們的運營中踐行可持續實踐的集體承諾。

國際反腐敗日電影放映活動

為提升員工的反腐敗意識，道德委員會於2024年12月6日，即聯合國指定的「國際反腐敗日」，組織了一次電影放映活動。這一舉措深化了員工對於腐敗風險的理解，並強化了聯合國傳達的理念：「反腐倡廉，人人有責」。



在國際反腐敗日提升員工反腐敗意識

提升道德規範意識

瑞安房地產要求所有員工通過既定渠道舉報任何違規行為。我們行之有效的違規舉報系統可供員工和業務夥伴通過電話或電郵以保密方式反映違規情況。為了改進舉報流程的透明度和問責制，我們在2024年重新審查並修訂了《違規舉報政策》。

這些更新強化了我們的內部舉報流程，包括為每個舉報案件確立明確的響應時間。除了正式舉報系統之外，我們還鼓勵員工通過內部渠道，如直接上級、人力資源部或法務部反映合規事宜。

我們的《違規舉報政策》強調對舉報人的保護：「凡是按照本政策進行正當舉報（即使最終發現並無確切證據可證明舉報事項）的舉報人將受到保護，以免其遭受不公平解僱、迫害或無端的紀律處分。」瑞安房地產絕不容許對善意舉報的員工進行任何形式的報復行為。

所有通過舉報系統收到的舉報都將由道德委員會進行審查並在有需要的時候上交至董事會審計和風險委員會。如果投訴涉及高級管理層，投訴人可以直接定向發送到只有董事會審計和風險委員會主席能夠訪問的專用電子郵寄地址。對於其他類型的投訴，投訴將被轉交給道德委員會主席，他將與內部審計代表合作對事件進行評估。對於道德相關的投訴，道德委員會主席會與內審團隊合作進行調查，必要時可能尋求公司相關團隊的支援，包括人力資源、法務、財務和會計，項目和/或運營部門，以確保問題經徹底審查。

調查結束後，道德委員會根據調查結果，確定紀律處分行動並向董事會審計和風險委員會建議適當的補救措施。該委員會根據審查報告向董事會匯報並提出改進建議。

防止強迫勞動和童工的措施

我們的人力資源、法務和內審團隊嚴格確保我們運營遵守勞動法律和法規，將強迫勞動或童工的風險降至最低。作為預防措施，我們在招聘過程中核實申請者的身份證以防止僱傭未成年人，並在省級政府網站上登記所有員工的詳細信息，以進一步減少童工風險。

我們確保在僱傭前向所有申請者明確溝通崗位職責和要求，並在合同中明確約定職位、地點和報酬等條款。我們還確保勞動合同的登記日期合法和明確。

當出現疑似強迫勞動或童工情況時，瑞安房地產會對僱傭情況進行全面調查。如果確認存在違規行為，瑞安房地產會即刻終止僱傭、提供補償並對責任方採取相應的紀律處分，並可能包括解僱。

我們這些道德標準適用於整個產業鏈中的業務合作夥伴。我們的《供應商守則》中概述了我們對於供應商在法律合規、管治和商業道德方面的期望，我們嚴格要求供應商在運營中避免強迫勞動或使用童工，重申我們對道德勞工實踐的承諾。

負責任營銷

瑞安房地產堅守負責任的營銷手法，在我們的市場營銷、廣告及其他銷售實踐中嚴格遵守廣告標準和相關法律。我們確保客戶獲得準確無誤的信息，並杜絕誤導性或欺騙性策略。

2024年，我們審查了營銷合同和宣傳材料以確保符合營銷相關法律，包括《中華人民共和國廣告法》和《中華人民共和國民法》中禁止侵犯知識產權的規定。此外，我們的企業運營團隊每年都會對售樓推廣流程進行審查，以確保符合相應的法律和政策。

我們致力於向消費者提供安全的、高質量的產品和服務。2024年，我們修訂了i天地(我們的推廣平台和會員計劃)的會員章程，以提升章程中的道德標準。我們的定期內部審計確保瑞安房地產遵守負責任營銷政策和道德推廣手法。

為進一步提高員工的意識，我們每年都會組織負責任的營銷和推廣相關的員工培訓。2024年，培訓重點關注廣告內容合規性和重點突出常見營銷陷阱的案例。此外，我們的內審團隊還為總部和項目營銷團隊提供了以營銷過程中的內部管控和風險管理為重點的培訓。我們還舉辦了市場營銷的工作坊，進一步分析內部管控和數據分析問題，以提高員工對風險管理實踐的認知。

核心重要性議題分析

下表列出了我們在2024年通過雙重重要性評估識別出的與核心重要性議題相關聯的潛在風險和機會。我們會定期審查和更新這些影響，以反應其動態變化的影響並調整優先級。

5C 支柱	重要性議題	對經濟、環境和人類的影響	對公司業務的影響
環境	綠色和健康建築	利益相關方(包括租戶和投資者)愈加關注脫碳進程，推動了市場對於創新房地產解決方案的需求。瑞安房地產物業採用綠色創新設計，不僅打造了更健康的室內環境，更為公眾打了可持續和健康的公共開放空間。此外，越來越多的企業正在實踐更多綠色與健康建築舉措，為物業取得更多綠色建築認證，並提升認證等級，這一趨勢推動著綠色與健康建築標準的完善，也加速了整個行業的可持續轉型，從而進一步促進低碳經濟和社區的氣候韌性提升。	採用綠色建築策略可以通過盡量減少能源和水資源消耗、降低廢棄物管理成本，以此節約企業運營成本。能源效率低下且欠缺健康性和韌性的建築，其資產價值可能會隨時間推移逐節下降。綠色建築還能通過吸引關注 ESG 議題的租戶入駐以創造財務機遇，並保障長期租賃穩定性。投資綠色建築舉措幫助我們適應不斷變化的環境法規與標準，確保持續的合規性並盡量減少法律與監管風險。
環境	能源效率和排放管理	實施能源效率舉措和投資清潔能源是減少溫室氣體排放、支持全球氣候行動的關鍵行動，加速推動低碳經濟轉型。這些舉措能夠緩解氣候變化、加強資源保護，幫助維護健康的生態系統和長期的經濟與社會韌性。	短期而言，建築改造的支出會增加運營成本。但長期來看，投資節能技術能夠幫助減少水電和維修費用、提升資產價值、吸引具有環保意識的租戶，並確保符合可預見的建築能效規範。這些影響因素在助力長期盈利能力的同時，也減少了由能源價格波動和潛在碳稅帶來的運營成本。
社區	總體規劃	系統性的總體規劃秉持以社區為核心的開發策略、考慮無障礙建設、打造行人友好空間並尊重當地文化，致力於滿足多元人群，推動可持續與健康的生活方式。瑞安社區規劃發展九個原則引領著我們的總體規劃策略，致力於打造滿足多元人群需求的社區，增進社交互動、促進文化發展和社區福祉。此外，通過納入生物多樣性和包容性考量，我們的總體規劃方案不僅支持環境可持續性，還與當地社區與監管機構等利益相關方建立起信任紐帶。這一舉措確保我們當前與未來的開發項目能夠持續為社區以及環境創造積極價值。	總體規劃的能力是瑞安房地產的核心競爭力，這直接影響著財務表現和運營效率。一個基於長期價值創造的總體規劃方案能夠優化土地利用效率，盡量減少建築與運營成本，並提升經濟可行性，最終實現盈利能力的增長。有效的總體規劃可以確保開發項目符合市政發展重點和市場需求，提高資產價值，降低財務風險，促進可持續增長。

5C 支柱	重要性議題	對經濟、環境和人類的影響	對公司業務的影響
文化	城市更新與歷保建築活化利用	城市更新與歷保建築活化利用是激發社區活力與文化保育的重要推手，通過讓城市破敗地區和被遺忘的地方文化重煥新生，提升社區凝聚力與當地生活質量。傳承建築的歷史文脈還能吸引文旅游客、提升資產價值、刺激當地商業發展，以促進經濟增長。	城市更新是瑞安房地產的核心商業戰略，與我們業務所在城市的發展重點契合。城市更新既能優化資源利用效率，又能在重建中保護歷史肌理。以當地歷史環境為基礎，利用傳統建築特徵和現代建築技術的創新結合，瑞安房地產得以打造獨一無二的品牌辨識度，在市場競爭中建立獨特優勢。卓越的歷史建築煥新能力強化了集團在為政府提供城市解決方案的戰略競爭力，從而提升長期財務表現。
企業管治	風險管理	通過應對與環境影響、安全和法規相關的風險，瑞安房地產展示了對社會責任的承諾。這種方法在盡量減少社區負面影響的同時，建立起與居民、地方當局、商業夥伴和投資者的良性互動關係。穩健的風險管理最終將利於瑞安房地產和我們所服務的社區的長期發展。	風險管理直接影響我們的可持續發展和品牌聲譽。我們的風險管理系統有效識別、評估並緩解在市場波動、法規變化、運營挑戰中潛在的財務損失。通過實施穩健的風險管理策略，我們可以保障資產安全、提升投資回報、確保財務穩定性，最終提升盈利能力與可持續的未來發展。
企業管治	產品/服務質量和責任	利益相關方對於物業安全性、環境、道德准則的需求逐步升級。瑞安房地產在推動可持續發展的過程中聚焦質量和責任，以提升社區福祉、建立信任並支持更廣泛的社會目標。	產品和服務的質量是維持營收增長的核心要素。高品質的物業能夠持續提升租戶和顧客的滿意度、有效提高出租率並提升租金收益。投入高品質服務和產品能夠降低維護成本並提升資產估值，驅動長期盈利能力。我們的高質量標準能夠提升品牌美譽，吸引更多的投資者以支撐瑞安房地產的財務穩定性和持續增長能力。

氣候相關財務披露

遵循現已被納入IFRS S2的TCFD的建議指引，我們建立了一個系統性的方法論以識別、評估和管理氣候相關的風險與機遇，以提升我們業務、資產、社區、顧客和員工的氣候韌性。充分意識到氣候變化對於不動產投資的深遠影響，我們採取了一個科學導向、務實可行的氣候韌性管理路徑，以減緩並適應氣候相關的實體風險比如極端天氣、全球升溫以及強降水情形。

我們持續更新對於業務運營和未來開發項目的氣候相關風險與機遇的認知，通過定期審查氣候情景分析模型以優化適應性戰略。該模式確保我們在應對氣候變化影響上能夠採取先發制人的緩解措施，同時保障運營持續性。在本報告年度，我們已完成了所有資產的氣候變化實體風險現場評估，產出關於氣候脆弱性的關鍵洞見，並在此基礎上計劃和實施相關的緩解措施以強化我們所有資產的氣候韌性。2024年我們亦聘請外部顧問進行集團及資產層面的轉型風險情景分析，評估以及量化瑞安房地產在低碳經濟轉型過程中可能面臨的潛在財務影響。

管治

如本報告「[企業管治](#)」章節所述，董事會負責制定並執行集團的5C可持續發展戰略，並監督其氣候相關風險和機遇。董事會層面的可持續發展委員會直接支持董事會，以確保我們的5C可持續發展戰略與集團的整體業務運營相互融合。該管治結構彰顯了我們將可持續發展工作根植於高級領導層的承諾，尤其是氣候韌性。更新版本的5C可持續發展戰略會持續引領我們在可持續發展領域的努力，包括減碳進程與氣候適應。

可持續管治與監督

董事會	集團的最高管治架構，作為可持續發展工作的最高責任主體。
董事會層面的可持續發展委員會	該委員會由選定的公司董事組成，通過定期會議研討並決策可持續發展目標以及其他氣候相關的事宜，旨在實現瑞安房地產的長期發展並為責任相關方創造價值。在本報告年度中，該委員會已就可持續發展相關進展和氣候變化事項向董事會進行了兩次專項匯報。
可持續發展執行委員會	可持續發展執行委員會成員包括公司副主席、行政總裁、執行董事、高級董事及集團可持續發展總監，負責制定可持續發展戰略方向並確立長期目標。該委員會定期開展會議討論可持續議題以及氣候變化事項，並代表董事會層面的可持續發展委員會進行決策，根據需要申請更高層級的決策支持。
集團可持續發展總監	集團可持續發展總監領導並推動可持續原則和實踐與集團的整體業務運營相互融合，並負責培育瑞安房地產將可持續發展以及氣候議題為核心導向的企業文化。
5C工作小組	負責瑞安可持續發展戰略的中央管控和落地實施，這些工作小組為實現此目標而管理著可持續相關的關鍵績效指標(KPIs)。他們通過定期會議推進戰略實施並應對新興挑戰。KPIs被拆解至各相關部門落實。每個工作小組都會定期向可持續發展執行委員會報告進展，並向審計及風險委員會提供詳實的匯報並最終提交至董事會。
可持續發展部門	該部門提供專業技術支持、跨部門溝通機制和內外部可持續相關的培訓，以及監察瑞安房地產在達成可持續目標的進程。在本報告年度，我們已經就可持續發展與氣候相關進展和事項向可持續發展執行委員會進行了四次匯報，向董事會層面的可持續發展委員會進行了兩次匯報。

附錄

我們的董事會嚴格評估包括可持續發展問題在內的各種風險，通過審查相關戰略、指標、目標、內部管控和改進措施來管理和緩解這些風險。從董事會層面的可持續發展委員會到可持續發展執行委員會、5C工作小組及可持續發展部門，這樣穩健的管治架構讓我們能夠游刃有餘地在公司的各個層面應對湧現的可持續發展挑戰。該架構還支持我們的企業風險管理和可持續風險管理戰略，包括風險識別、評估、溝通、報告和管治。

我們將即刻需要決策和關注的可持續事宜直接匯報給董事會。在其引領下，我們將可持續發展和氣候相關風險納入日常運營、長期戰略和核心業務決策中。董事會以及高級管理層會定期進行氣候相關的培訓以跟進最新的氣候變化趨勢和不斷變更的可持續發展圖景。今年，我們為同時為董事會成員、可持續發展執行委員會成員以及高級管理層提供了以瑞安房地產集團和資產層面面臨的氣候實體以及轉型風險為主題的專項培訓。為了進一步提升可持續發展表現，我們將核心管理團隊及可持續發展團隊成員的薪酬與可持續發展關鍵績效指標掛鉤，影響評估的包括碳減排、氣候風險管理與可持續管治方面的表現。這些關鍵績效指標也拆解至各個部門以及項目的主管，將可持續發展深植入集團各個層級的決策與行動制定，確保以協調一致和負責任的方式實現5C戰略目標。

風險管理

我們的氣候情景分析系統性地評估氣候變化對於業務造成的實體和轉型風險以及機遇，指導制定長期適應性以及韌性策略，並量化了氣候相關風險與機遇對於我們的資產和運營的潛在財務影響。基於這些見解，我們正持續地投資於各個方面以強化氣候減緩與適應戰略：增強集團的氣候風險分析、打造綠色健康建築，並通過總體規劃提升我們的整體氣候韌性。

實體風險

2023年，我們採用了聯合國政府間氣候變化專門委員會(IPCC)三種共享社會經濟路徑(SSP1-2.6, SSP2-4.5, and SSP5-8.5)在選定的時間範圍內(2030、2050和2070年)完成了集團資產級別的氣候實體情景分析。我們的分析考慮了六種氣候災害——極端高溫、極端降水、江河洪水、颱風、乾旱和野火，以及海平面上升，並評估了它們對我們在上海、武漢、佛山、南京和重慶的22處現有資產的影響。為確保精確分析，每處資產都進行了地理編碼並與屋頂頂層坐標相匹配。

分析採納的假設

情景特別假設			
	SSP1-2.6	SSP2-4.5	SSP5-8.5
宏觀經濟趨勢	可持續發展的世界 — 以綠色增長與社會公平為核心	「中間路線」世界 — 發展趨勢基本延續歷史模式	經濟產出與能源消費的快速無約束增長的世界
	低溫室氣體排放 在2050年左右達成淨零碳排放	中等溫室氣體排放 到2050年維持當前碳排放水準，之後持續下降直到2100年達成淨零	極高溫室氣體排放 到2075年碳排放增長三倍
預計增溫 (2081 – 2100年)	1.3 – 2.4°C	2.1 – 3.5°C	3.3 – 5.7°C
全球GDP	高	中高	非常高
人口增長	低至中 (取決於國家/地區)	中	低至高 (取決於國家/地區)
教育	高	中	高
年全球主要能源使用類型	天然氣(217 EJ)和可再生能源(181 EJ)	煤炭(359 EJ)和天然氣(347 EJ)	煤炭(888 EJ)和天然氣(447 EJ)
化石燃料價格	低	中	高

通過情景分析，我們識別出與瑞安房地產最相關並可能造成嚴重的氣候災害是極端高溫和極端降水。我們的分析確定了在2070年在SSP5-8.5情景下氣候風險值(CVaR)最高的五大資產，分別位於上海、南京和武漢。以下表格詳述在多種情景和時間範圍下，我們的資產所在城市面臨的兩種最相關的氣候災害的風險水平¹。

1 氣候模型中的風險等級以數值範圍表示，採用第5個百分位數、第50個百分位數和第95個百分位數的加權平均值來生成風險識別結果。

城市風險識別結果表 — 極端降水

	2030			2050			2070		
城市	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重慶									
佛山									
南京									
上海									
武漢									

市風險識別結果表 — 極端高溫

	2030			2050			2070		
城市	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5	SSP1- 2.6	SSP2- 4.5	SSP5- 8.5
重慶									
佛山									
南京									
上海									
武漢									

低	中	高	極高
---	---	---	----

下列表格列出了已識別出的氣候實體危害對於財務和運營的潛在影響：

實體風險	對於我們業務和價值鏈的潛在影響	對於財務方面的潛在影響
極端高溫：更加頻繁且持續的熱浪，以及更高的平均溫度	- 因員工、工人、租戶和顧客長時間暴露在高溫環境下導致健康和風險加劇 - 能源需求增加可能導致電力系統過載，引發電力中斷甚至系統癱瘓 - 制冷設備需求增加	- 加劇健康和風險，且戶外施工人員可能作業效率下降，造成相關勞動管理成本增加 - 制冷能耗以及整體運營成本上升 - 極端高溫可能導致訪客減少及商業地產客流量下降
極端降水與洪災：更加頻繁的極端降水	- 工人、員工、租戶和顧客的安全風險增加 - 更需要強有力的業務連續性以保證工人、員工、租戶和顧客的安全 - 安裝防洪措施的需求增加 - 洪水和運輸問題可能導致業務中斷 - 項目延遲完工和供應鏈中斷造成聲譽受損	- 潛在收入損失，因運營中斷和交通運輸受阻 - 可能造成運營成本增加，與確保工人、員工、租戶和顧客的安全有關 - 氣候相關事件可能導致損失和損害增加，同時保險費用也可能上升 - 預防措施的資本支出增加

附錄

基於分析結果，集團在2024年對所有運營資產進行了全面的現場評估，重點針對它們應對極端降水和高溫(於2023年識別出緊密相關的氣候危害)的氣候脆弱性。其中也包括對於颱風影響的評估，因其屬於集團資產所在地頻率發生的災害。

現場評估由我們的物業管理團隊主導，評估了應對以上實體氣候風險的在地設備和管理實踐的有效性，包括地下建築入口、屋頂、排水系統、空調和制冷單元、幕牆和應急響應機制。對於以上事項的勘察有助我們精準識別各氣候災害下現場的脆弱性，以及所需的減緩措施。針對這些發現，集團已啟動或正在擬定以下氣候變化減緩與適應性措施：

- 修訂氣候風險評估步驟，將其納入選址、土地徵用、總體規劃和設計過程中
- 建立混凝土、水泥和鋼筋的低碳材料供應商名單，並將材料碳排放要求納入這些材料的採購標準，以最大限度降低新建築的隱含碳排放
- 不斷賦能並推動供應商建立產品生命週期評估並減少溫室氣體排放
- 致力於綠色健康建築設計，現有超過96%的項目(按建築面積計)獲得了綠色或健康建築認證。修訂建築設計清單，加入應對氣溫上升的設置，比如遮陽結構和增加自然通風系統
- 不斷提高集團所有資產組合的可再生能源電力覆蓋率
- 制定運營手冊引導提高氣候韌性的運營實踐。評估每項項目的表現並尋找最具成本效益的方法，減少建築維護費用和全生命週期的開銷
- 制定標準化的預警系統、防災和業務恢復計劃，確保業務連續性
- 與研究機構建立長期合作關係，瞭解最新綠色技術的前沿發展
- 在租戶參與和管理策略中採用「綠色租約」原則，包括制定強化版綠色租賃，重點提升能源效率和應用智能技術，以降低租戶的能源消耗並提升能源使用情況的透明度
- 與政府當局交流，擔當城市解決方案供應商，增強社區韌性

轉型風險

2024年，我們聘請第三方顧問進行氣候相關轉型風險情景分析，旨在評估瑞安房地產向低碳經濟轉型時可能面臨的風險。我們採用央行與監管機構綠色金融網絡 (NGFS) 設定的三個全球轉型情景——高排放路徑(現行政策)、中間路徑(2°C以下)和低排放路徑(2050淨零排放)，並基於三個時間範圍——2030年(短期)、2040年(中期)和2050年(長期)。這些具對比性的情景，用於評估其對瑞安房地產的潛在影響範圍。

轉型風險情景分析假設

NGFS 特定情景假設			
	現行政策	2°C以下	2050年淨零排放
宏觀經濟趨勢	僅施行當前氣候政策，引發高實體風險。	立刻出台氣候政策並逐漸趨嚴，儘管沒有達到2050年淨零排放。	通過嚴格的氣候政策和創新將全球溫升幅度控制在1.5°C以下，到2050年左右實現全球二氧化碳淨零排放。
溫升預估	~3°C	~1.8°C	~1.4°C
政策響應	無——僅當前政策	迅速且平穩	迅速且平穩
技術變革速度	緩慢	中等	快速

現行政策情景——該情景延續全球現行政策與法規，假設除現行措施外無額外的氣候舉措。此情景下，全球溫升幅度預估將超過工業革命前水平3°C以上。

2°C以下情景——該情景描繪將全球溫升幅度控制在2°C以下的路徑，呼籲通過強有力政策與技術突破，立即大幅減少溫室氣體排放以實現氣候目標。

2050淨零情景——該情景構想到2050年實現淨零溫室氣體排放。它需要大幅降低排放、全面普及清潔能源，並加強碳捕捉技術，從大氣中進行等量清除以平衡任何殘餘排放。

這些具對比性的情景旨在突出有利結果和不利結果之間的光譜，有助於瑞安房地產瞭解氣候變化相關風險和機遇，洞見氣候變化對我們的業務運營和價值鏈產生的重大影響。

在這些情景分析中，我們假設業務穩定增長，同時考慮到不可預測性，排除了對未來新房地產開發的預測。

轉型風險和機遇評估結果

下表列舉評估與我們業務相關的轉型風險及其潛在財務和運營影響，特別是在2050年淨零情景下，預估轉型風險將更大。此次評估中，我們通過桌面研究和利益相關者參與，並從集團層面評估其與瑞安房地產的關聯性，最後確定九項轉型風險和機遇。

附錄

轉型風險	潛在財務和運營影響
風險 1：氣候變化導致的強制監管	- 積極減排激勵措施可能有助於提升瑞安房地產實現當前目標的能力 - 滿足強制監管可能需要更高的資本性投入
風險 2：能源成本變化	- 轉向低碳電力和淘汰化石燃料可能會導致能源成本短期上升 - 長期來看，能源成本可能會隨著可再生能源價格下降而降低
風險 3：原材料價格變化	- 對水泥和鋼筋等高排放產業徵收碳稅和進行嚴格監管可能會導致這些材料價格上漲 - 可能會出現向專注於低碳替代品的創新與技術轉型的趨勢
風險 4：消費者偏好變化	- 可能需要快速調整策略，以滿足願意為可持續建築特性支付溢價的消費者需求 - 無法調整則可能會削弱瑞安房地產的競爭優勢
風險 5：不斷變化的投資者/財務預期	- 綠色金融標準趨嚴，獲得綠色融資可能需要更多投入 - 如果不採取減緩和適應措施，瑞安房地產可能面臨「高碳資產折價」或僵滯資產減持
風險 6：保險成本增加	長遠來看，隨著實體風險預估降低，加上提升氣候韌性和實現淨零排放的積極舉措，保險費的增速或將放緩
氣候相關機遇	
機遇 1：使用低排放能源和採用節能舉措	現有建築若採用節能技術進行改造，或將受益於更低的改造成本
機遇 2：開發低碳和韌性建築	- 發展低碳及氣候適應性建築將帶來新機遇，有助於吸引具有環保意識的租戶群體 - 更高效節能的資產有助於瑞安房地產獲得綠色融資
機遇 3：資源替代/多樣化	- 建築行業向可再生能源快速轉型，預計低碳電力將佔到其能源構成的一半以上 - 資源多樣化趨勢有助於減少瑞安房地產的能源成本和資本支出

下圖概述情景分析的結果，突出與 2024 年基準年相比的轉型風險和氣候相關機遇的變化速率。

我們預計在 2050 年淨零排放情景下，轉型風險的短期影響更加明顯，主要是由於向低碳經濟轉型需要監管政策、市場格局和技術應用等方面發生重大變革。

另一方面，氣候相關機遇將變得愈加顯著，因為消費者可能越來越偏好可持續行為、低碳產品和服務。該轉向可能會為瑞安房地產創造商業機會，使我們更加關注以可持續發展為中心的商業模式。

在不同氣候情景下，橫跨三個時間範圍中的氣候相關轉型風險和機遇評估

	2030			2040			2050		
	現行政策	2°C 以下	2050 年淨零	現行政策	2°C 以下	2050 年淨零	現行政策	2°C 以下	2050 年淨零
轉型風險									
風險 1：氣候變化導致的強制監管									
風險 2：能源成本變化									
風險 3：原材料價格變化									
風險 4：消費者偏好變化									
風險 5：不斷變化的投資者/財務預期									
風險 6：保險成本增加									
轉型機遇									
機遇 1：使用低排放能源和採用節能舉措									
機遇 2：開發低碳和韌性建築									
機遇 3：資源替代/多樣化									

轉型風險

低	中	高	極高
---	---	---	----

轉型機遇

低	中	高	極高
---	---	---	----

為了進一步瞭解轉型風險和機遇在資產層面的潛在影響，我們對上海、重慶、佛山、南京和武漢所有運營物業的當前建築效率進行評估(例如所獲的建築認證水平、單位建築面積能源成本和範圍 2 排放水平)。對於經確認的低能效資產，我們將考慮與該資產管理者進一步接洽，以確保這些資產在邁向低碳經濟的過程中能夠保持韌性。

集團已經採取或者正在考慮採取以下措施：

- 遵守建築能效和可再生能源使用的相關國家標準，包括實施節能措施，採購節能設備，並進行建築能源審計以確保合規
- 繼續致力於在我們整個投資組合中逐步增加可再生能源電力使用。截至 2024 年底，隨著上海新天地和南京國際金融中心(IFC)的運營實現 100% 可再生能源電力覆蓋，集團可再生能源電力使用比例提升至 35%
- 增加使用低碳建築材料，以減少施工和運輸過程中的碳排放，同時，簽署《關於中國房地產低碳排放鋼的合作聲明》，與行業工作小組合作，旨在減少高隱含碳材料
- 持續擴大「深綠租賃」計劃的覆蓋範圍，讓更多租戶採用可持續、節能的運營方式
- 繼續與上海氣候週、香港科技大學等生態圈合作夥伴保持合作，促進形成綠色、可持續的創新生態圈，同時發掘新興綠色技術，探索其在我們的開發運營中的應用可行性
- 考慮其他公認的建築標準，彰顯我們應對氣候變化的承諾

戰略

我們的戰略時間框架分類如下：短期涵蓋最多三年，與公司財務規劃保持一致；中期跨度為五年，符合我們2023年制定的科學碳目標；長期為今年(2024年)至2050年，反映我們業務的長期性以及中國大陸和香港的氣候行動計劃。

高碳經濟向低碳經濟的轉型將為我們這樣的企業帶來機遇。我們已採取各種戰略和減緩措施，以緩解氣候相關風險的負面影響，並繼續致力於識別氣候相關機遇，提升應對氣候變化的韌性。我們投資相關氣候減緩和適應措施，例如升級我們資產中採用的節能技術，採購可再生能源，這些措施會導致我們的資本性支出短期增長。

我們相信，我們公司可以善用未來氣候變化影響帶來的潛在機遇。

機遇	對我們業務和價值鏈的潛在運營影響	潛在財務影響
消費者偏好： 客戶/消費者對氣候韌性和綠色建築的偏好日益增長	- 綠色和氣候韌性建築的市場需求和支付意願不斷增加 - 憑借持有氣候韌性資產、實施健全的氣候相關管治和風險管理，企業聲譽增加	- 無法適應客戶對綠色和氣候韌性特性的偏好變化，可能會導致「高碳資產折價」，減少租金收入 - 競爭優勢增強及順應消費者偏好變化，實現收入增長
綠色金融： 更多激勵措施，為研發或低碳運營投資提供資金	- 投資者和金融機構關注升溫，綠色技術普及及獲得更充裕的資金支持 - 投資和採用低碳技術，提升供應鏈可靠性	綠色金融激勵措施，帶來資本成本下降

面對這些機遇，集團正在積極考慮或已經採取如下行動：

- 向消費者推廣使用低碳生活智能應用和技術，包括智能電燈和感應
- 保持在氣候適應和韌性方面的研發投資
- 加強氣候相關風險披露，遵循國際公認報告標準，為投資者提高透明度

為引領我們的減排進程，我們制定全面轉型計劃，旨在實現瑞安房地產2030年5C可持續發展戰略，提升我們的氣候韌性。該方案計劃我們的轉型槓桿和戰略調整(如改變能源結構)，同時強調利益相關方參與及嚴格監測。

在制定該轉型計劃的過程中，我們假設監管環境穩定，技術持續優化，綠色建築市場需求不斷增長以及必要資金渠道暢通。我們也意識到，該轉型計劃的成功實施有賴於利益相關方合作、彈性靈活的供應鏈和積極的員工參與。通過統籌這些關鍵因素，該方案將確立瑞安房地產在可持續發展和卓越氣候行動領域的地位。

隨著氣候風險圖景不斷變化，我們的業務運營也持續受影響。我們已將這些風險納入企業風險管理框架，以全面識別可持續性風險。意識到氣候變化既是風險也是機遇，我們致力於減輕其影響並加強氣候韌性建設。

指標和目標

我們致力於到2050年實現運營和開發項目的淨零排放，並設定如下目標：

年度	目標	進展
2024	從設計到運營階段，為新開發項目制定氣候變化適應戰略以應對實體風險	✓
	為所有瑞安新天地資產制定氣候變化實體風險評估清單，並進行內部評估	✓
	審閱現有轉型風險評估結果，並考慮聘請外部顧問進一步界定公司轉型風險	✓
2025	制定瑞安房地產開發運營的氣候變化和適應措施指引	○
	將該措施指引納入未來所有開發項目和資產中	○

進度鍵：

	
進展中	已完成

作為中國首家參與科學碳目標倡議(SBTi)的房地產開發商，瑞安房地產榮幸宣佈，我們的近期科學碳目標已獲得STBi批准通過。這些目標包括：

- 與2019年基準年相比，在2030年實現範圍1和範圍2單位面積碳排放強度下降62.4%。
- 與2019年基準年相比，在2030年實現範圍外購商品和服務的碳排放強度下降22%。
- 與2019年基準年相比，在2030年實現下游租戶碳排放強度下降22%。

我們承諾不斷審視我們的科學碳目標，如有必要，至少每五年對其進行重新計算和驗證。2024年，我們沒有修改科學碳目標。

2020年啟動5C可持續發展戰略後，我們與2019年基準年相比已實現範圍1和2碳排放強度降低51.3%，租戶排放量降低28.1%。結合最新舉措，我們亦持續評估新技術投資，並尋求與商業夥伴的合作，以實現碳中和目標。

如需瞭解我們2021年至2024年期間範圍1和2排放的詳細信息，請參閱本報告的「[附錄：環境表現數據](#)」；如需瞭解我們範圍3排放的詳細信息，請參閱「[附錄：碳排放—範圍3溫室氣體排放清單及計算方法](#)」。

2 這些目標基於行業減排路徑制定。

主要獎項及加入的商會與協會

2024年，我們榮獲了多項與可持續發展相關的認證和獎項。我們很高興在以下方面所做出的努力獲得了認可：

主要獎項和榮譽

獎項	獲獎項目/管理層	頒獎單位
氣候變化領導力獎	瑞安房地產	CDP 中國
2024年《財富》中國ESG影響力榜	瑞安房地產	《財富》中國
第十屆香港投資者關係大獎最佳投資者關係公司(小市值)	瑞安房地產	香港投資者關係協會
2023年度年報主席報告銀獎 —	瑞安房地產	2024國際ARC獎
2024年財資ESG企業大獎鉅金獎	瑞安房地產	《財資》雜誌
2024最佳企業管治與ESG大獎企業管治特別提名獎	瑞安房地產	香港會計師公會
2024最佳企業管治與ESG大獎ESG獎	瑞安房地產	香港會計師公會
2024年聯合國婦女署亞太區賦權予婦女原則獎 — 透明度和報告組別亞軍	瑞安房地產	聯合國婦女賦權原則(WEPs)
2024上市公司卓越大獎	瑞安房地產	信報財經新聞
2024年ESG領先企業大獎	瑞安房地產	彭博商業週刊/中文版
最佳住宅項目銀獎	翠湖濱江	MIPIM亞太區房地產領袖高峰會
最佳文化、教育及城市更新金獎	鴻壽坊	MIPIM亞太區房地產領袖高峰會
國家級夜間文化和旅游消費集聚區	嶺南天地	中華人民共和國文化和旅游部
第四屆Pro+Award 普羅獎公共建築銀獎	武漢長江天地	Pro+Award 普羅獎組委會
中國最具影響力商業女性未來榜2024	羅寶瑜女士	《財富》中國
中國地產影響力人物	王穎女士	鳳凰網
年度時代女性大獎	王穎女士	優家畫報
商業及商業不動產影響力商業領袖TOP30	張斌先生	萬商俱樂部
第十屆投資者關係大獎 — 最佳投資者關係(財務總裁)	孫希灝先生	香港投資者關係協會

加入的商會和協會

組織名稱	會員名銜
上海外商投資協會	副會長單位
上海外商投資協會 — 城市更新分會	會長單位
上海外商投資協會 — 跨國公司地區總部ESG分會	副會長單位
上海市房地產行業協會	副會長單位
上海工商聯房地產商會	副會長單位
上海市現代服務業聯合會	副會長單位
上海市綠色建築協會	副會長單位
中國國際商會上海商會	副會長單位
上海市女企業家協會	副會長單位
上海市品牌建設促進會	理事單位
上海市公共關係協會	會員單位
碳中和行動聯盟	理事單位
ULI淨零碳倡議	專家組成員
香港房地產科技聯盟 — 低碳建築方案工作小組	工作組成員

表現數據摘要

在收集資料時獲得提供的往年相關資料予以披露。除非另有說明，否則資料涵蓋瑞安房地產、瑞安新天地、豐誠和瑞安建築。

環境表現數據

相關披露	描述	單位	2021	2022	2023	2024
排放量						
溫室氣體排放 ^{3,4}						
HKEX 1.2; GRI 305-1, 305-2, 305-3	範疇1(直接排放)		6,666	8,376	9,932	9,867
	範疇2 — 基於市場的方法		76,385	73,121	81,182	76,654
	範疇2 — 基於位置的方法	千克二氧化碳當量	78,387	81,304	91,968	95,140
	範疇1和範疇2合併 — 基於市場的方法		83,051	81,496	91,114	86,521
	範疇1和範疇2合併 — 基於位置的方法		85,053	89,680	101,900	105,006
	每平方米建築面積的範疇1和範疇2 — 基於市場的方法		0.042	0.031	0.034	0.030
	每平方米建築面積的範疇1和範疇2 — 基於位置的方法	千克二氧化碳當量/平方米	0.043	0.034	0.038	0.037
能源						
能耗和能耗強度						
HKEX A2.1; GRI 302-1; GRI 302-3	天然氣	兆瓦時	18,585	29,678	32,459	36,555
		立方米	1,760,772	2,811,754	3,075,238	3,463,287
	柴油	兆瓦時	393	499	489	449
		公升	9,118	11,576	11,340	10,427
	汽油	兆瓦時	1,803	1,817	1,988	2,128
		公升	49,251	49,636	54,291	58,120
	從電網購買的電力(不可再生)		109,882	104,707	108,586	108,655
	從可再生能源購買的電力		5,946	15,921	27,131	37,630
	區域供冷	兆瓦時	9,350	7,067	8,284	8,763
	區域供暖		3,746	3,515	3,794	4,233
	總能耗		149,705 ⁵	163,204 ⁵	182,731 ⁵	198,413
	能耗強度	兆瓦時/千平方米	76.27 ⁵	61.47 ⁵	67.94 ⁵	69.93
水						
用水量和用水強度						
HKEX A2.2	總用水量	立方米	1,171,225	1,166,466	1,313,503	1,328,037
	用水強度	立方米/千平方米	585.79	439.32	488.39	468.04
	污水排放	立方米	1,054,102	1,045,720	1,182,153	1,195,233
廢棄物						
有害廢棄物						
HKEX A1.3	有害廢棄物產生量	公斤	3,699	3,464	1,350	1,601
	有害廢棄物排放密度	公斤/千平方米	2.04	1.30	0.50	0.56
無害廢棄物						
HKEX A1.4	建築垃圾排放總量		30,931	27,136	14,882	18,227
	乾垃圾		22,272	22,473	21,513	20,398
	廚餘	噸	19,934	14,524	14,635	14,136
	生活垃圾排放總量		43,449	39,116	39,039	39,863
	無害廢棄物排放總量		74,376	66,249	53,901	58,089 ⁶
	回收材料		1,239	2,116	2,871	5,328
	無害廢棄物排放密度	噸/千平方米	40.91	24.95	20.04	20.47

3 我們採用運營控制方式來計算溫室氣體排放，這使我們能夠準確地覈算出我們直接影響和控制的活動所產生的排放。與上一報告期相比，我們的衡量標準未作任何調整。

4 我們的範疇1排放包含固定源與移動燃燒源、滅火器及制冷劑產生的排放。範疇2排放則包括外購電力、區域供暖及供冷所產生的排放。

5 該數據已進行追溯調整，以準確反映當年實際情況。

6 2024年無害廢棄物排放總量上升，主要源於新增兩個項目的數據納入統計。

碳排放 — 範圍3 溫室氣體排放清單及計算方法

我們進一步完善範圍3 溫室氣體排放清單，並披露了 2024 年價值鏈中 9 個類別的排放數據。在計算過程中，我們參考《溫室氣體覈算體系》(GHG Protocol)。

範圍3 類別	描述	適用性	方法和假設(或排除原因)	排放系數來源	2024 (噸二氧化碳當量)
1：外購商品及服務	與瑞安房地產購買的商品和服務相關的提取、生產和運輸排放	是	瑞安雲築平台統計的各類建材進場數量乘以供應商提供的產品隱含碳系數。 對於供應商無法提供隱含碳系數的材料，我們使用國家建材平均數據。因其他外購商品和服務的隱含碳排放(例如，物業日常購買商品)較小，我們未把其排放納入覈算範圍。	供應商提供的隱含碳排放系數。 《建築碳排放計算標準》(GB/T 51366-2019)。	182,999
2：資本商品	與瑞安房地產資本商品相關的提取、生產和運輸排放	是	採購支出數據乘以排放系數。	美國環境保護署公佈的《美國商品和行業的供應鏈溫室氣體排放系數》。	145
3：燃料和能源的相關使用	所購買或使用的燃料及能源相關所產生而未納入範圍1及2計算的排放	是	汽油和柴油的數據乘以平均排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	35
4：上游運輸和配送	瑞安房地產購買產品中運輸和分銷所產生的排放	是	運輸和配送中陸運的距離乘以貨物的重量和重型貨車的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	575
5：運營中產生的廢物	廢物處置和處理所產生的排放物	是	來自運營物業的各主要廢棄物重量乘以廢物類別的相應排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	13,934
6：商務旅行	員工在商務旅行中運輸所產生的排放	是	飛行距離乘以相應的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	178
7：員工通勤	員工來往住所與工作場所之間通勤所產生的排放	是	員工人數乘以《2024 年中國主要城市通勤監測報告》中的平均通勤距離和柴油公交車的排放系數。	中國產品全生命週期溫室氣體排放系數集(2022)。	224
8：上游租賃資產	瑞安房地產租賃資產運營所產生的排放	排除	已納入範圍1和2排放量。	不適用	不適用
9：下游運輸和配送	所售產品的運輸和分銷產生的排放	排除	瑞安房地產是一家房地產公司，專注於開發和管理用於租賃或出售的房地產資產，所以並沒有製成品以及相關的排放量。	不適用	不適用

附錄

範圍3類別	描述	適用性	方法和假設(或排除原因)	排放系數來源	2024 (噸二氧化碳當量)
10：售出產品的加工	第三方加工銷售的中間產品產生的排放物	排除	由於瑞安房地產不涉及對售出產品的加工製造，因此此類別沒有需要匯報的排放。	不適用	不適用
11：售出產品的使用	使用瑞安房地產銷售的商品和服務產生所產生的排放	是	每棟出售建築的總建築面積乘以國家規範的能耗指標、使用年數和排放系數。	GB/T 51161-2016 建築能耗標準。 電力排放因子採用中國生態環境部發佈的區域電網平均二氧化碳排放系數。 燃氣：默認排放因子 x 熱值 x 氧化率，其中默認排放系數和氧化率參考《IPCC 2006 國家溫室氣體清單指南》，熱值引用中國能源統計年鑒2011。	334,032
12：售出產品的報廢處理	廢物處理和售出物業處置產生的碳排放	排除	因已售產品報廢處理階段的排放數據存在較高不確定性，且缺乏客觀計算方法，所以當前未能披露。	不適用	不適用
13：下游租賃資產	瑞安房地產擁有並出租的資產運營所產生的排放	是	租戶用電量數據乘以區域排放系數。	中國生態環境部發佈的區域電網平均二氧化碳排放系數。	124,795
14：特許經營權	瑞安房地產特許經營業務運營所產生的排放	排除	瑞安房地產未開展特許經營業務，因此沒有相關的碳排放。	不適用	不適用
15：投資	瑞安房地產投資活動運營所產生的排放	排除	作為房地產商，瑞安房地產的核心業務聚焦於地產項目的開發與運營管理。非主營業務投資規模有限，相關活動對整體溫室氣體排放影響輕微，不屬於實質性排放源。	不適用	不適用

社會表現數據

相關披露	描述	單位	2021	2022	2023	2024
員工 —— 一般就業						
	按性別劃分的員工數量					
	男員工		1,683	1,631	1,592	1,477
	女員工	人	1,503	1,467	1,462	1,374
	總數		3,186	3,098	3,054	2,851
	按合同類型劃分的員工數量					
	永久合同					
	按性別劃分的永久合同員工					
	男性	人	—	526	556	607
	女性		—	582	609	657
	按地理區域劃分的永久合同員工					
	香港		—	6	7	6
	中國內地	人	—	1,102	1,158	1,258
	總數		1,051	1,108	1,165	1,264
	臨時合同					
	按性別劃分的臨時合同員工					
	男性	人	—	1,105	1,036	870
	女性		—	885	853	717
	按地理區域劃分的臨時合同員工					
	香港		—	2	2	2
	中國內地	人	—	1,988	1,887	1,585
	總數		2,135	1,990	1,889	1,587
	按就業類型劃分的員工數量					
	全職					
	按性別劃分的全職員工					
	男性	人	—	1,631	1,592	1,477
	女性		—	1,467	1,462	1,374
HKEX B1.1 GRI 2-7 GRI 2-8	按地理區域劃分的全職員工					
	香港		—	8	9	8
	中國內地	人	—	3,090	3,045	2,843
	總數		3,186	3,098	3,054	2,851
	兼職					
	總數 ⁷	人	0	0	0	0
	無時數保證					
	總數 ⁸	人	11	0	5	0
	按年齡組別劃分的員工總數					
	30歲以下		521	450	394	307
	30至50歲	人	2,301	2,286	2,330	2,263
	50歲以上		364	362	330	281
	按地理區域劃分的員工總數					
	香港	人	9	8	9	8
	中國內地		3,177	3,090	3,045	2,843
	按員工類別劃分的員工數量					
	高級管理層					
	男性		—	—	26	24
	女性	人	—	—	22	22
	總數		41	45	48	46
	中層管理層					
	男性		—	—	49	45
	女性	人	—	—	51	51
	總數		96	101	100	96
	普通職員					
	男性		—	—	1,517	1,408
	女性	人	—	—	1,389	1,301
	總數		3,049	2,952	2,906	2,709

7 一般來說，瑞安房地產不招聘兼職員工。

8 無時數保證的員工包括實習生。

附錄

相關披露	描述	單位	2021	2022	2023	2024
員工 — 新員工及流失率						
GRI 401-1	按性別劃分的新員工比例					
	男性	%	—	—	57%	56%
	女性		—	—	43%	44%
	按年齡組別劃分的新員工比例					
	30歲以下	%	—	—	31%	55.0%
	30至50歲		—	—	68%	44.2%
	50歲以上		—	—	2%	0.8%
	按地理區域劃分的新員工比例					
	香港	%	—	—	0.2%	0.3%
	中國內地		—	—	99.8%	99.7%
HKEX B1.2	按性別劃分的員工流失率					
	男性	%	23%	19%	21%	23%
	女性		20%	16%	16%	19%
	按年齡組別劃分的員工流失率					
	30歲以下	%	44%	31%	29%	39%
	30至50歲		17%	15%	16%	18%
	50歲以上		15%	17%	25%	21%
	按地理區域劃分的員工流失率					
	香港	%	22%	13%	0%	25%
	中國內地		21%	18%	19%	21%
員工 — 職業健康與安全						
HKEX B2.1	因工作關係而死亡的人數和死亡率					
	因工作關係而死亡的人數	人	0	0	1	0
	百分比	%	0%	0%	0.03%	0%
HKEX B2.2	因工傷損失的工作日數					
	因工傷損失的工作日數	日	533	159	508	452
	職業傷害					
GRI 403-9	因職業傷害所造成的死亡數量	個案	0	0	1	0
		每一百個員工	0	0	0.03%	0
	嚴重的職業傷害數量(不包括死亡人數)	個案	0	0	0	0
		每一百個員工	0	0	0	0
	可記錄之職業傷害數量	個案	27	13	18	13
		每一百個員工	0.85	0.42	0.59 ⁹	0.45
員工 — 培訓						
HKEX B3.1	按性別劃分接受培訓的員工百分比					
	男性	%	99.7%	99.8%	99.4%	99.6%
	女性		99.8%	99.8%	98.7%	99.9%
	按員工類別劃分接受培訓的員工百分比					
	高級管理層	%	73.5%	100%	100%	100%
	中層管理層		96.9%	100%	99.0%	100%
	普通職員		100%	99.8%	99.1%	99.7%
HKEX B3.2	按性別劃分的平均培訓時數					
	男性	小時	20.3	24.0	29.6	45.6
	女性		18.3	19.8	26.9	42.4
	按員工劃分的平均培訓時數					
	高級管理層	小時	7.5	15.5	19.7	29.58
	中層管理層		16.3	15.7	21.6	28.05
	普通職員		19.6	23.3	28.7	44.87

9 023年每一百個員工工傷發生率已進行追溯調整。

相關披露	描述	單位	2021	2022	2023	2024
員工 — 多元性						
GRI 405-1	管治機構與員工的多元性					
	管治機構					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		0%	0%	0%	0%
	30至50歲	%	22.22%	27.27%	25.00%	27.27%
	50歲以上		77.78%	72.73%	75.00%	72.73%
	按性別劃分的員工百分比					
	男性	%	77.78%	72.73%	66.67%	36.36%
	女性		22.22%	27.27%	33.33%	63.64%
	員工					
	按年齡組別劃分的員工百分比					
	30歲以下		16.35%	14.53%	12.90%	10.77%
	30至50歲	%	72.22%	73.79%	76.29%	79.38%
	50歲以上		11.42%	11.68%	10.81%	9.86%
GRI 401-3	按性別分類的員工百分比					
	男性	%	52.82%	52.65%	52.13%	51.81%
	女性		47.18%	47.35%	47.87%	48.19%
	員工 — 員工福利					
	申請育嬰假的員工總數					
	男性		34	22	22	31
	女性	人	65	67	62	70
	總數		99	89	84	101
	休育嬰假複職後十二個月仍在任的員工總數					
	男性		25	21	14	20
	女性	人	46	54	45	39
	總數		71	75	59	59
	休育嬰假後員工的留任率 ¹⁰					
	男性		96%	62%	64%	95%
	女性	%	61%	83%	67%	74%
	總數		70% ¹¹	76%	66%	80%
供應商						
HKEX B5.1	按地區劃分的供應商					
	來自香港的供應商					
			52	52	52	127
	來自中國內地的供應商					
		#	5,172	4,943	5,464	7,586 ¹²
GRI 204-1	來自其他地方的供應商					
			67	67	67	53
	總數					
			5,291	5,062	5,583	7,766
	來自本地供應商的採購支出比例					
GRI 204-1	在本地購買的產品和服務的百分比					
		%	100%	100%	100%	100%
社區投資						
HKEX B8.2	在專注範疇所貢獻的資源(如金錢或時間)					
	慈善捐款總金額					
		人民幣	13,310,000	5,038,566	2,073,304	2,063,970
HKEX B8.2	參與志願者活動總時數					
		小時	3,099	179,924	11,900	14,323
產品責任及顧客滿意度						
HKEX B6.2	關於產品及服務投訴個案					
	投訴個案總數					
		#	2,112	2,777	2,960	2,073
	投訴處理比率					
		%	100%	100%	100%	100%
	顧客滿意度					
	物業整體客戶滿意度					
			94.7	93.8	94.9	95.0
HKEX B6.2	住宅客戶滿意度					
		分	95.3	95.2	95.8	94.6
	寫字樓客戶滿意度					
			94.6	92.6	95.0	94.9
HKEX B6.2	商場顧客滿意度					
			94.2	93.7	94.0	95.4

10 2022年和2023年休育嬰假後員工的留任率已進行追溯調整。

11 2021年休育嬰假後員工的留任率總數已進行追溯調整。

12 2024年，我們優化了供應商管理系統以提升準確性和完整性，導致供應商數量較往年有所增加。

管治表現數據

相關披露	描述	單位	2021	2022	2023	2024
反貪污						
GRI 205-2	關於反貪污政策和程序的溝通和培訓					
	傳遞有關公司反貪污政策和程序的信息					
	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工	%	100%	100%	100%	100%
	商業夥伴		100%	100%	100%	100%
	公司反貪污政策和程序的培訓					
	管治機構		100%	100%	100%	100%
	員工	%	100%	100%	100%	100%
已審結的涉及貪污行為的法律訴訟案件						
HKEX B7.1	對公司提出並已審結的貪污訴訟案件的數目		0	0	0	0
HKEX B7.3	對任何僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目	件	0	0	0	0

GRI準則、香港交易所《ESG指引》、SASB和IFRS內容索引

此內容索引提供展示了與 2021 年全球報告倡議組織(GRI)可持續發展報告標準、香港交易所《環境、社會及管治報告指引》，以及可持續發展會計準則委員會(SASB)房地產行業披露相關的披露信息。

GRI準則/SASB準則	香港交易所 《ESG指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
一般披露				
GRI 2：一般披露 2021，以及 SASB 房地產行業披露				
機構概況				
GRI：2-1 SASB： IF-RE-000.A IF-RE-000.B IF-RE-000.C IF-RE-000.D	—	機構詳情	關於瑞安房地產	請參閱年報中的業務回顧章節。
2-2	—	機構可持續發展報告中所包含的實體	關於本報告	—
2-3	—	報告期、報告頻率和聯絡人	關於本報告	—
2-4	—	重述信息	表現數據摘要	—
2-5	—	外部核實報告	鑒證聲明	—
活動與工人				
2-6	KPI B5.1 KPI B5.2 KPI B5.3	行動、價值鏈和其他業務關係	- 可持續發展戰略 — 利益相關方參與 2024 年 — 績效一覽 — 圍繞 5C 支柱的表現 - 社區 - 環境 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
2-7	KPI B1.1	員工	- 關愛 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
2-8	—	其他工人		報告期內，瑞安房地產沒有僱用非僱員的工人，包括合約員工。
管治				
2-9	—	管治架構與構成	- 可持續發展戰略 — 可持續發展管治 - 企業管治	—
2-10	—	最高管治機構的提名與遴選	—	年報 — 年度企業管治報告
2-11	—	最高管治機構主席	—	年報 — 董事及高級管理人員履歷
2-12	—	最高管治機構在監察影響管理方面的角色	- 可持續發展戰略 — 可持續發展管治 - 企業管治	請參閱我們官方網站上發佈的 ESG 政策查看董事會審查各項 ESG 政策的頻率： - 氣候變化政策 - 多元與共融政策 - 生物多樣性政策 - 供應商行為守則 - 董事會成員多元性政策
2-13	—	管理影響的責任下放	- 可持續發展戰略 — 可持續發展管治 - 企業管治	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
2-14	—	最高管治機構在可持續發展報告中的角色	• 可持續發展戰略 — 可持續發展管治	—
2-15	—	利益衝突	—	年報 — 董事及高級管理人員履歷
2-16	—	關鍵問題的溝通	• 企業管治	—
2-17	—	最高管治機構的集體知識	• 企業管治	—
2-18	—	評估最高管治機構的表現	—	—
2-19	—	薪酬政策	—	年報 — 年度企業管治報告 & 主席報告 & 綜合財務報表附註
2-20	—	確定薪酬的程序	—	年報 — 年度企業管治報告
2-21	—	年度總薪酬比率	—	此信息為機密信息
戰略、政策和常規				
2-22	—	關於可持續發展戰略的聲明	• 主席寄語	—
2-23	—	政策承諾	• 企業管治 — 可持續發展管治和透明度	—
2-24	—	融入政策承諾	• 企業管治 — 可持續發展管治和透明度	—
2-25	—	補救負面影響的流程	• 附錄 — 氣候相關財務披露	—
2-26	—	尋求建議和提出關注事項的機制	• 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	—
2-27	—	遵守法律法規	• GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	—
2-28	—	加入的商會與協會	• 附錄 — 加入的商會與協會	—
利益相關方參與				
2-29	—	利益相關方參與方針	• 可持續發展方針 — 利益相關方參與	—
2-30	—	集體談判協議	—	沒有報告 — 瑞安房地產所有員工身處的中國內地和香港，並未有法定認可的集體談判權協議。
GRI 3：2022 年度重大議題				
3-1	—	確定重大議題的流程	• 可持續發展方針 — 重要性評估	—
3-2	—	重大議題清單	• 可持續發展方針 — 重要性評估	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
議題特定披露				
重大議題 — GRI 200 系列(經濟主題)				
GRI 201：經濟表現				
3-3	一般披露 (GD)B8	管理方針與相關政策的討論	- 環境 — 減少碳排放 - 環境 — 氣候變化適應性	—
201-1	KPI B8.2	機構所生產和分配的直接經濟價值	關愛 — 員工健康、安全和福祉	—
201-2	KPI A4.1	氣候變化帶來的財務影響及其他風險和機遇	環境 — 氣候變化適應性	—
201-3	—	制定福利計劃義務和其他退休計劃	關愛 — 員工健康、安全和福祉	—
GRI 203：間接經濟影響				
3-3	GD B8	管理方針與相關政策的討論	社區	—
203-2	KPI B8.1	重大間接經濟影響	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
GRI 204：採購常規、GRI 308：供應商環境評估、GRI 414：供應商社會評估，以及香港交易所層面B5供應鏈管理				
3-3	GD B5 KPI B5.3	管理方針與相關政策的討論 (描述用於識別供應鏈環境和社會風險的常規，及其實施和監察的方法。)	- 社區 — 可持續生活工作方式 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
—	KPI B5.4	描述甄選供應商時用於推廣對環境有利的產品和服務的做法，及其實施和監察的做法。	- 可持續發展方針 — 利益相關方參與 - 社區 — 可持續生活工作方式	—
204-1		本地供應商支出的比例	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
308-1		使用環境標準甄選的新供應商		—
414-1	—	使用社會標準甄選的新供應商	社區 — 可持續生活工作方式	—
414-2		供應鏈對社會產生的負面影響和採取的應對行動		—

附錄

GRI 準則 / SASB 準則	香港交易所《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 205：反貪污				
3-3	GD B7	管理方針與相關政策的討論	- 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 - 企業管治 — 可持續管治和透明度	—
205-2	—	關於反貪污政策和程序的交流和培訓	- 企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
205-3	KPI B7.1	已確認的貪腐事件和已採取的行動（對發行人或其員工提出並已審結的貪污訴訟案件數目及訴訟結果。）	表現數據摘要 — 社會表現數據	報告期內，並沒有任何已確認的貪腐的事件；公司或其員工並沒有涉及任何有關貪腐行為的法律訴訟。
—	KPI B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	
—	KPI B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	
重大議題 — GRI 300 系列（環境主題）、香港交易所環境範疇以及 SASB 房地產行業披露				
GRI 301：物料				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	環境	—
301-1	KPI A2.5	使用物料的重量或體積（製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量）。	—	不適用。公司主要從事房地產開發和運營業務，並沒有因需要包裝製成品而使用的物料。
GRI 302：能源和 SASB 房地產：能源管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	—	報告期內，我們遵守與能源管理有關的所有適用環境法律和法規，例如： 中國內地： - 中華人民共和國環境保護法 - 中華人民共和國節約能源法
GRI：302-1 SASB： IF-RE-130a.1 IF-RE-130a.2 IF-RE-130a.3	KPI A2.1	機構內的能源消耗	- 環境 — 減少碳排放 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	能源消耗資料涵蓋了 100% 的報告範圍。報告期內，我們約有 15% 的能源是從可再生資源中採購的。關於能源消耗資料和同類百分比變化的細分，請參閱表現數據摘要。
302-4	KPI A2.3	減少能源消耗（描述能源效益的措施及成果。）	- 環境 — 減少碳排放 - 環境 — 氣候變化適應性	—
302-3	KPI A2.1	能源消耗強度	- 環境 — 健康社區和建築 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 303：水和放流水 (2018) 以及 SASB 房地產：用水管理				
3-3	GD A2 GD A3	管理方針與相關政策的討論	環境 — 健康社區和建築	報告期內，我們遵守與廢水排放有關的所有適用環境法律和法規，例如： 中國內地： - 中華人民共和國土壤污染防治法 - 中華人民共和國水污染防治法 - 中華人民共和國固體廢棄物造成的環境污染防治法 - 中華人民共和國水法 - 中華人民共和國水土保持法 香港： 《水污染管制條例》(第358章)
GRI：301-1 SASB： IF-RE-140a.4	KPI A2.5	共用水資源的相互影響(描述對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動)	環境 — 健康社區和建築	—
GRI：303-3 SASB： IF-RE-140a.1 IF-RE-140a.2 IF-RE-140a.3	KPI A2.4	取水量(描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益措施及成果。)	- 環境 — 節約用水 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	公司在中國內地及香港所消耗的水來自市政供水，報告期內並沒有採購適用水源的問題。 取水資料涵蓋了報告範圍的100%。關於取水資料和同類百分比變化的細分，請參閱續表現數據摘要。
303-5	KPI A2.2	耗水量(總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算))	- 環境 — 健康社區和建築 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	—
GRI 305：排放				
3-3 307-1	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論	- 環境 — 減少碳排放 - GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	報告期內，我們遵守所有與排放有關的適用環境法律和法規，如： 中國內地： - 中華人民共和國節約能源法 - 中華人民共和國大氣污染防治法 香港： 《空氣污染管制規例》(第311章) 《保護臭氧層條例》(第403章) 《汽車引擎空轉(定額罰款)條例》(第611章)
305-1	KPI A1.1 KPI A1.2 KPI A1.5	直接(範疇1)溫室氣體排放	- 環境 — 減少碳排放 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
305-2		其他間接(範疇2)溫室氣體排放	- 環境 — 減少碳排放 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	
305-4		溫室氣體排放密度	- 環境 — 減少碳排放 - 表現數據摘要 — 環境表現數據	
305-5		減少溫室氣體排放	環境 — 減少碳排放	
305-7		氮氧化物(NO _x)、硫氧化物(SO _x)和其他大量排放的氣體	—	氮氧化物，硫氧化物和其他污染物的排放對我們的業務而言並不重大。
GRI 306：廢棄物(2020)				
3-3	GD A1 GD A3	管理方針與相關政策的討論	- 環境 — 自然資源管理和循環經濟 - GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	報告期內，我們遵守所有與廢棄物管理有關的適用環境法律和法規，如： 中國內地： - 中華人民共和國環境影響評價法 - 中華人民共和國環境保護法 - 中華人民共和國環境保護稅法 - 中華人民共和國土壤污染防治法 - 中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法 - 中華人民共和國水土保持法 香港： 《廢棄物處置條例》(第354章)
306-2	KPI A3.1	管理與廢棄物有關的重大影響(描述對環境及天然資源的重大影響，及已採取管理有關影響的行動)。	- 環境 — 健康社區和建築 - 社區 — 可持續生活工作方式	—
306-3	KPI A1.3 KPI A1.4	所產生的廢棄物(所產生的有害及無害廢棄物(以噸計算)，(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算))。	- 表現數據摘要 — 環境表現數據 - GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	—
—	KPI A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，以及減量措施及成果。	環境 — 自然資源管理和循環經濟	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
SASB 房地產：管理租戶的可持續發展影響				
IF-RE-410a.1	—	按房地產子行業劃分，(1) 包含資源效率相關資本改量成本收回條款的新租約的百分比及 (2) 相關租賃樓面面積	• 表現數據摘要 — 環境表現數據	我們的深綠租賃包含資源效率相關資本改量成本收回條款。詳情參閱租戶參與章節。
IF-RE-410a.2	—	按房地產子行業劃分，分別計量或單獨計量 (1) 電網用電量和 (2) 用水量的租戶的百分比	• 表現數據摘要 — 環境表現數據	我們 100% 的租戶均單獨計量或分計量電網用電量和取水量。
IF-RE-410a.3	—	討論衡量、激勵和改善租戶可持續發展影響的方法	• 環境 — 健康社區和建築	—
SASB 房地產：適應氣候變化				
IF-RE-450a.1	—	按房地產子行業劃分，位於百年一遇洪水區的物業的面積	• 環境 — 氣候變化適應性	—
IF-RE-450a.2	KPI A4.1	描述氣候變化風險敞口分析、物業組合系統性風險敞口程度以及降低風險的策略	• 環境 — 氣候變化適應性	—
重大議題 — GRI 400 系列(社會主題)，以及香港交易所社會範疇				
GRI 401：僱傭				
3-3 419-1	GD B1	管理方針與相關政策的討論	• 關愛 • GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	報告期內，我們遵守所有與薪酬及解僱、招聘和晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利有關的適用勞動法律和法規，如： 中國內地： • 中華人民共和國勞動法 • 中華人民共和國勞動合同法 • 中華人民共和國就業促進法 • 中華人民共和國社會保險法 • 中華人民共和國工會法 • 中華人民共和國勞動爭議調解和仲裁法 • 中華人民共和國保護婦女權益法 香港： • 《僱傭條例》(第 57 章)
401-1	KPI B1.2	新聘任與員工流失率	• 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
401-2	—	提供給全職員工(不包含臨時或兼職人員)的福利	• 關愛 — 員工健康、安全和福祉	—
401-3	—	育嬰假	• 關愛 — 員工健康、安全和福祉 • 表現數據摘要 — 社會表現數據	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 403：職業健康與安全(2018)				
3-3 403-1 419-1	GD B2 KPI B2.3	管理方針與相關政策的討論 (描述所採用的職業健康和安 全措施，及其實施和監控的方 法。)	- 關愛 — 員工健康、安全和福祉 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	報告期內，我們遵守了所有職業 健康和安​​全相關法律法規，如： 中國內地： - 中華人民共和國安全生產法 - 中華人民共和國職業病防治法 香港： 《職業安全及健康條例》 (第509章)
403-9 403-10	KPI B2.1	因工受傷和因工導致健康欠佳 (工傷種類和比率、職業病、 損失工作日和曠工，以及因工 身亡人數)	- 關愛 — 員工健康、安全和福祉 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—
—	KPI B2.2	因工受傷而損失的工作日	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
403-8	—	職業健康和安全管理體系所包 含的工人	關愛 — 員工健康、安全和福祉	—
GRI 404：培訓與教育和香港交易所層面B3發展及培訓				
3-3 404-2	GD B3	管理方針與相關政策的討論 (提高員工技能的措施和過渡 援助方案)	關愛 — 人才發展	—
—	KPI B3.1	按性別和員工類別劃分的培訓 百分比	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
404-1	KPI B3.2	每位員工每年的平均培訓時數	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
GRI 405：多元與平等機會				
3-3 419-1	GD B1	管理方針與相關政策的討論	關愛 — 多元和包容	—
405-1	KPI B1.1	管治機構和員工多元化(按年 齡組別劃分的員工總數)	- 關愛 — 多元和包容 - 表現數據摘要 — 社會表現數據	—

附錄

GRI 準則/SASB 準則	香港交易所 《ESG 指引》	披露	所在章節	章節相互參照、其他信息或說明
GRI 408：童工及 GRI 409：強迫或強制勞動，以及香港交易所層面 B4：勞工常規				
3-3 419-1	GD B4	管理方針與相關政策的討論	企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	報告期內，我們遵守了所有防止強迫勞動和童工相關法律法規，如： - 中國勞動法 - 中華人民共和國婦女權益保障法 - 中華人民共和國未成年人保護法 - 禁止使用童工規定 - 關於禁止使用童工的通知
408-1 409-1	KPI B4.1 KPI B4.2	業務和供應商面臨童工事件的重大風險（描述為避免童工和強迫勞動而審查僱用常規的措施。）	企業管治 — 在商業運營和供應鏈管理中，恪守最高標準的職業操守	—
GRI 416：顧客的健康與安全、GRI 418：顧客隱私，以及香港交易所層面 B6 產品責任				
3-3 416-2	GD B6 KPI B6.5	管理方針與相關政策的討論（有關產品和服務健康和安全的影響的違規事件。）	- 社區 — 可持續生活工作方式 - GRI 準則、香港交易所《ESG 指引》、SASB 和 IFRS 內容索引	報告期內，我們遵守了所有產品責任相關法律法規，例如： - 中華人民共和國廣告法 - 房地產廣告發佈規定 - 房地產銷售管理辦法 - 中華人民共和國民法通則 - 中華人民共和國治安管理處罰法 - 中華人民共和國消費者權益保護法 - 中華人民共和國商標法 - 中華人民共和國專利法
—	KPI B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	—	並非適用的重大議題。公司主要從事房地產開發和運營業務，並不涉及產品回收。
418-1	KPI B6.2	關於侵犯客戶隱私和丟失客戶資料證據充分的投訴（接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。）	表現數據摘要 — 社會表現數據	—
—	KPI B6.3	描述維護及保障知識產權有關的慣例。	—	並非適用的重大議題
—	KPI B6.4	質量檢定過程及產品回收程序。	—	並非適用的重大議題

此內容索引參照國際財務報告準則(IFRS) S2 氣候相關披露，展示了我們的氣候披露。

披露說明	報告位置
管治	
(5) 在管治方面，氣候相關財務披露的目標是，使通用目的財務報告使用者瞭解主體監控、管理和監督氣候相關風險和機遇時所用的治理流程、控制措施和程序。	
(6) 為實現此目標，主體應披露：	
(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的信息，以及關於管理層在這些流程中的角色的信息。具體而言，主體應披露負責監督氣候相關風險和機遇的機構或個人：	
(i) 該機構或個人如何在其職權範圍、董事會授權和其他相關政策中體現氣候相關風險和機遇的責任；	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 該機構或個人如何確保有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的戰略；	氣候相關財務披露 — 管治
(iii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；	企業管治 — 可持續管治和透明度
(iv) 該機構或個人在監督主體的戰略、重大交易決策和風險管理政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括可能需要的對不確定性的任何權衡評估和敏感性分析；以及	氣候相關財務披露 — 管治
(v) 該機構或個人如何監督有關氣候相關重大風險和機遇目標的制定並監督實現目標的過程，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入；	氣候相關財務披露 — 管治
(b) 描述管理層在監測、管理和監督氣候相關風險和機遇的治理流程、控制和程序中的作用，包括：	
(i) 該角色是否被委託給特定的管理層職位或委員會以及如何對該職位或委員會進行監督；以及	氣候相關財務披露 — 管治
(ii) 是否將專門的控制措施和程序應用於氣候相關風險和機遇的管理；如是，描述這些控制措施和程序如何與其他內部職能部門進行整合。	氣候相關財務披露 — 管治 氣候相關財務披露 — 風險管理
戰略	
(8) 在戰略方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者瞭解主體應對氣候相關重大風險和機遇時所制定的戰略。	
(9) 具體而言，主體應披露信息以使通用財務報告的使用者瞭解：	
(a) 合理預期會影響主體前景的氣候相關風險和機遇；	見第10段至第12段
(b) 氣候相關風險和機遇對主體的商業模式和價值鏈的當前和預期影響；	見第13段
(c) 氣候相關重大風險和機遇對主體戰略和決策的影響，包括氣候相關的轉型計劃	見第14段
(d) 氣候相關重大風險和機遇對主體報告期內的財務狀況、財務業績和現金流量的影響，以及短期、中期和長期的預期影響，包括如何將氣候相關風險和機遇納入主體的財務規劃；以及	見第15段至第21段
(e) 主體的戰略與其商業模式對氣候相關變化、發展和不確定性的氣候適應性(考慮到已識別的氣候相關風險和機遇)。	見第22段
氣候相關風險和機遇	
(10) 主體應披露信息，使通用目的財務報表使用者瞭解氣候相關風險和機遇可能影響主體的合理預期。具體而言，主體應披露：	
(a) 描述對氣候相關重大風險和機遇，以及可能影響主體的合理預期。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(b) 對於主體已識別的每項氣候相關風險，解釋主體是否認為該風險是氣候相關實體風險或氣候相關轉型風險；	氣候相關財務披露 — 風險管理
(c) 對於主體已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明每項氣候相關風險和機遇在哪些時間範圍內(短期、中期或長期)合理預期的影響；和	氣候相關財務披露 — 戰略
(d) 解釋主體如何定義「短期」、「中期」和「長期」，以及這些定義如何與主體用於戰略決策的規劃範圍聯繫起來。	氣候相關財務披露 — 戰略
(11) 在識別合理預期影響主體前景的氣候相關風險和機遇時，主體應在不使用不當支出及額外工作的情況下使用截至到報告日期時所擁有的合理且有據可循的信息，包括與歷史事件、現狀和預測未來狀況有關的信息。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略

附錄

披露說明	報告位置
商業模式和價值鏈	
(13) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者瞭解氣候相關重大風險和機遇給其商業模式和價值鏈帶來的當前和預期影響。具體而言，主體應披露：	
(a) 描述氣候相關風險和機遇對其商業模式和價值鏈的當前和預期影響；以及	氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 描述在主體的商業模式和價值鏈中，氣候相關重大風險或機遇集中的地方（例如，地理區域、設施或資產類型）。	氣候相關財務披露 — 風險管理
戰略和決策	
(14) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者瞭解氣候相關重大風險和機遇給其戰略和決策帶來的影響。具體而言，主體應披露：	
(a) 關於主體在其戰略和決策中如何應對和計劃應對氣候相關風險和機遇的信息，包括主體計劃如何實現其設定的與氣候相關及法律或法規要求滿足的任何目標。具體而言，主體應披露：	
(i) 當前和預期對於主體商業模式的變動，包括為應對氣候相關重大風險和機遇的資源分配。	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 主體當前和預期直接的適應和減緩措施	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(iii) 當前和預期間接的適應和減緩措施	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(iv) 主體任何與氣候相關的過渡計劃，包括有關制定其過渡計劃時使用的關鍵假設，以及該主體轉型計劃所依據的依賴關係的信息；和	氣候相關財務披露 — 戰略
(v) 該主體計劃如何實現任何氣候相關目標，包括任何溫室氣體排放目標。	氣候相關財務披露 — 戰略 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 主體如何根據第 14(a) 段披露的活動提供資源和計劃提供資源	見第 14(a) 段
(c) 根據第 14(a) 段在先前報告期間披露有關計劃進展情況的定量和定性信息。	2024 年 — 績效一覽 — 環境
財務狀況、財務業績和現金流	
(15) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者瞭解：	
(a) 氣候相關重大風險和機遇對主體在報告期間內的財務狀況、財務業績和現金流量的影響（當前的財務影響）；和	見第 16 段
(b) 氣候相關風險和機遇對主體短期、中期和長期財務狀況、財務業績和現金流的預期影響，同時考慮如何將氣候相關風險和機遇納入主體的財務規劃（預期的財務影響）。	見第 16 段
(16) 具體而言，主體應披露有關定量和定性信息：	
(c) 基於主體應對氣候相關重大風險和機遇的戰略，主體預計其財務狀況將在短期、中期和長期內如何變化，以反映：	
(i) 其投資和處置計劃，包括該主體未在合同中承諾的計劃；以及	氣候相關財務披露 — 戰略
(ii) 主體計劃的為實施戰略所要求的資金來源；和	企業管治 — 將可持續發展相關風險納入企業風險管理中
(d) 基於應對氣候相關重大風險和機遇的戰略，主體預計其財務業績將和現金流將在短期、中期和長期內如何變化	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(18) 在準備披露氣候相關風險或機遇的預期財務影響時，主體應：	
(a) 主體在不使用不當支出及額外工作的情況下使用截至到報告日期時所擁有的合理且有據可循的信息，和	氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 使用與主體所具備的可用於準備這些披露的技能、能力和資源所相稱的方法	氣候相關財務披露 — 管治 氣候相關財務披露 — 風險管理

披露說明	報告位置
氣候適應性	
(22) 主體應披露信息，使通用目的財務報告使用者瞭解，主體的戰略和商業模式對氣候相關變化、發展或不確定性的適應性——考慮主體已識別的氣候相關重大風險和機遇以及相關不確定性。主體應根據其自身情況選擇適當的方法，採用與氣候相關的情景分析來評估其氣候適應性。提供定量信息時，主體可披露單一數字或區間範圍。具體而言，該主體應披露：	
(a) 截止到報告日期時主體對氣候適應性的分析結果，以使通用目的財務報告使用者瞭解：	
(i) 主體的分析結果對其戰略和商業模式的影響(如有)，包括主體需要如何應對在氣候相關情景分析中所識別的影響	氣候相關財務披露——風險管理 氣候相關財務披露——戰略
(ii) 氣候適應性分析中考慮的重要不確定性領域：	氣候相關財務披露——風險管理
(iii) 主體根據氣候發展調整其短期、中期和長期戰略和商業模式的能力，包括：	
1. 主體資本在內的現有財務資源的可用性和靈活性，以應對在氣候相關情景分析中已識別的氣候相關風險和/或用於利用氣候相關機遇；	氣候相關財務披露——戰略
2. 主體重新配置現有資產、重新調整現有資產用途、升級或停用現有資產的能力；以及	環境——減少碳排放
3. 當前或計劃的投資對氣候相關減緩、適應或對與氣候適應性相關機遇的影響；以及	環境——健康社區和建築
(b) 氣候相關情景分析的方式和時間，包括：	
(i) 有關與主體使用的輸入值有關的信息，包括：	
1. 哪些情景被用於評估，以及使用的情景的來源；	氣候相關財務披露——風險管理
2. 分析是否針對一系列氣候相關情景進行了比較；	
3. 使用的場景是否與轉型風險或增加的實體風險相關；	
4. 主體在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；	
5. 解釋主體為何決定已選擇的情景與評估其氣候相關變化、發展和不確定性的適應性相關；	
6. 分析使用的時間範圍；以及	
7. 主體在分析中所涵蓋的經營範疇	
(ii) 主體在分析中做出的關鍵假設，包括以下假設：	
1. 主體經營所在司法管轄區的氣候相關政策；	氣候相關財務披露——風險管理
2. 宏觀經濟走勢；	
3. 特定於主體所在位置或國家或區域層面的變數(例如，當地天氣模式、人口統計、土地利用、基礎設施和自然資源的可用性)；	
4. 能源使用和混合；以及	
5. 技術發展；以及	
(iii) 進行氣候情景分析的報告期	氣候相關財務披露——風險管理
(23) 在準備披露以滿足第13-22段的要求時，主體應參考並考慮與《IFRS S2行業實施指南》中定義的披露主題相關的跨行業指標類別和行業指標的適用性。	見第29段及第32段
風險管理	
(24) 在風險管理方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者瞭解識別、評估、優先排序和監控氣候相關風險和機遇的流程，包括這些流程是否以及如何整合到和告知主體的整體風險管理流程。	氣候相關財務披露——風險管理
(25) 為實現此目標，主體應披露：	
(a) 主體用於識別、評估、優先排序和監控氣候相關風險的流程和相關政策，包括以下信息：	
(i) 主體使用的輸入參數(例如，資料來源和所涵蓋的業務範圍)；以及	氣候相關財務披露——風險管理
(ii) 主體是否以及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；	氣候相關財務披露——風險管理
(iii) 主體如何評估這些風險影響的性質、可能性和程度(例如，主體是否考慮定性因素、定量閾值或其他標準)；	氣候相關財務披露——風險管理
(iv) 主體是否以及如何相對於其他類型風險優先考慮氣候相關風險	氣候相關財務披露——風險管理
(v) 主體如何監控氣候相關風險；以及	企業管治——應急預案和風險緩解 氣候相關財務披露——風險管理
(vi) 與上一報告期相比，主體是否以及如何改變其使用的流程；	氣候相關財務披露

附錄

披露說明	報告位置
(b) 主體所使用的氣候相關風險的識別、評估和管理流程，包括主體是否和如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關機遇的資訊；以及	氣候相關財務披露 — 風險管理 氣候相關財務披露 — 戰略
(c) 氣候相關機遇的識別、評估和管理流程，是如何融入主體的整體管理流程中的，融入的程度如何。	企業管治 — 可持續發展管治和透明度 氣候相關財務披露 — 戰略
指標和目標	
(27) 在指標和目標方面，氣候相關財務信息披露的目標是，使通用目的財務報告使用者瞭解主體如何計量、監督和管理其氣候相關重大風險和機遇。這些披露信息應使使用者瞭解主體如何評估其業績，包括在實現其設定的目標方面取得的進展以及法律或法規要求達到的任何目標。	
(28) 為實現此目標，主體應披露：	
(a) 與跨行業指標類別相關的信息	見第29段至第31段
(b) 與特定商業模式、活動相關的行業指標，或參與某一行業的其他共同特徵；以及	見第32段
(c) 主體為減輕或適應氣候相關風險或利用氣候相關機遇而設定的目標，以及法律或法規要求其達到的任何目標，包括治理機構或管理層使用的指標衡量這些目標的進展情況。	見第33段至第37段
氣候相關指標	
(29) 主體應披露以下與跨行業指標類別相關的信息：	
(a) 溫室氣體排放 — 主體應披露：	
(i) 以二氧化碳當量公噸數表示在報告期內產生的溫室氣體絕對排放總量，其分類如下：	氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據 碳排放 — 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
1. 範疇1排放	
2. 範疇2排放，以及	
3. 範疇3排放	
(ii) 除非管轄機構或主體上市交易所要求使用不同的方法來衡量其溫室氣體排放；否則根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年版)》衡量其溫室氣體排放量，	表現數據摘要 — 環境表現數據 碳排放 — 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
(iii) 披露其用於衡量溫室氣體排放的方法，包括：	
1. 主體用於計量溫室氣體排放的計量方法、輸入值和假設；	表現數據摘要 — 環境表現數據
2. 主體選擇用於計量溫室氣體排放的計量方法、輸入值和假設的原因；以及	碳排放 — 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法
3. 報告期內主體對於計量方法、輸入值和假設條件做出的變更以及變更的原因；	
(vi) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：	
1. 根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年版)》中描述的範圍3類別，主體計量範圍3溫室氣體排放量中包含的類別；	碳排放 — 範圍3溫室氣體排放清單及計算方法 氣候相關財務披露 — 風險管理
(b) 氣候相關轉型風險 — 易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額和百分比	
(c) 氣候相關實體風險 — 易受實體風險影響的資產或業務活動的金額和百分比；	氣候相關財務披露 — 風險管理
(g) 薪酬 — 主體應披露：	
(i) 描述氣候相關因素是否以及如何納入高管薪酬；和	企業管治 — 可持續發展管治和透明度 氣候相關財務信息披露 — 管治
(32) 主體應披露與一個或多個與特定商業模式、活動或其他共同特徵所聯繫的基於行業的指標。在確定主體披露的行業指標時，主體應參考並考慮與《IFRS S2行業實施指南》中描述的披露主題相關的基於行業的指標的適用性。	GRI準則、香港交易所《ESG指引》、SASB和IFRS內容索引

附錄

披露說明	報告位置
氣候相關目標	
(33) 主體應披露其為監測實現其戰略目標的進展而設定的定量和定性氣候相關目標，以及法律或法規要求其實現的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。對於每個目標，主體應披露：	
(a) 用於評估主體目標進展的指標；	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 主體設定的特定目標；	
(c) 目標適用的主體部分；	
(d) 目標的適用期；	
(e) 衡量進展的基準期間；	
(f) 里程碑或中期目標；	
(g) 當目標是定量時，目標是絕對目標還是強度目標；以及	
(h) 最新的氣候變化國際協議，包括該協議產生的管轄權承諾，如何為目標提供信息。	
(34) 主體應披露有關其設定和審查每個目標的方法以及如何監控每個目標的進展的信息，包括：	
(a) 目標和設定目標的方法是否經過第三方驗證；	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 主體審核目標的流程；	
(c) 用於監測實現目標進度的指標；和	
(d) 對目標的任何修改以及對這些修改的解釋。	
(35) 主體應披露其針對每個氣候相關目標的績效信息以及對該主體績效趨勢或變化的分析。	氣候相關財務披露 — 指標和目標 表現數據摘要 — 環境表現數據
(36) 對於根據第 33 至 35 段披露的每項溫室氣體排放目標，主體應披露：	
(a) 目標涵蓋哪些溫室氣體	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(b) 目標是否涵蓋範圍 1、範圍 2 或範圍 3 溫室氣體排放	環境 — 減少碳排放 氣候相關財務披露 — 指標和目標
(c) 該目標是溫室氣體總排放目標還是溫室氣體淨排放目標。如果主體披露了溫室氣體淨排放目標，則主體還需要單獨披露其相關的溫室氣體總排放目標。	環境 — 減少碳排放
(d) 目標是否是採用部門脫碳方法得出的。	氣候相關財務披露 — 指標和目標
(e) 如果主體計劃使用碳信用額度來抵消溫室氣體排放，以實現任何溫室氣體淨排放目標。主體應當披露的信息包括：	
(i) 實現溫室氣體淨排放目標在多大程度上以及如何依賴於碳信用額度的使用；	環境 — 減少碳排放
(ii) 將驗證或認證碳信用的第三方體系；	
(iii) 碳信用的類型，包括相關抵銷是依靠自然還是基於科技手段的碳消除，以及相關抵銷是通過碳減排還是碳消除實現的；以及	
(iv) 通用目的財務報告使用者瞭解主體計劃使用的碳信用的可信度和完整性所需的任何其他因素（例如，對碳抵銷持久性的假設）。	
(37) 在確定和披露用於設定和監控實現第 33-34 段中所述目標進度的指標時，主體應參考並考慮跨行業指標和基於行業的指標的適用性，包括適用的國際財務報告準則中描述的指標可持續發展披露標準，或滿足 IFRS S1 要求的指標。	見第 29 段至第 32 段



鑒證聲明

範圍及目的

香港品質保證局獲瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)委託為其可持續發展報告2024(「報告」)中所述的信息披露(“選定披露”)進行獨立核實工作。選定披露涵蓋了2024年1月1日至2024年12月31日期間的信息，代表了瑞安房地產的可持續發展表現。

核實工作的目的是對選定披露提供獨立的合理保證意見，該報告是依據以下報告披露框架編制：

- 香港聯合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《環境、社會及管治報告指引》(《ESG指引》)(2023年12月31日起生效版，該規則仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告)

核實組也參考以下信息披露框架檢報告的內容，基於報告的信息披露參考了：

- 全球報告倡議組織《可持續發展報告標準》(《GRI標準》)
- 氣候相關財務信息披露工作組《氣候相關財務信息披露工作組建議實施指南》(2021年10月)(《TCFD實施指南》)
- 可持續會計準則委員會的房地產準則(「SASB準則」)
- 《國際財務報告準則S1號 — 可持續相關財務信息披露一般要求》(IFRS S1)及《國際財務報告準則S2號 — 氣候相關披露》(IFRS S2)

保證程度和核查方法

香港品質保證局的核實程序是參考國際審計與核證準則委員會發布的《國際核證聘用準則3000》(修訂版)「歷史財務資料審計或審以外的核證聘用」(“ISAE 3000”)進行的。證據收集過程採用基於風險的方法來獲得ISAE 3000中規定的合理保證水平。

我們的核實程序包括但不限於：

- 對報告中的可持續發展信息進行抽樣，例如相關聲明和表現數據，用於詳細驗證；
- 核實選定的可持續發展信息樣本的原始數據資料及相關支持證據；
- 訪問相關負責人員；和
- 檢查內部控制機制。

角色和責任

瑞安房地產負責相關的信息系統，依照該系統建立和維護記錄和報告程序，包括可持續發展信息和表現的計算和確定。香港品質保證局核實小組負責對港交所報告期間內的選定披露作出獨立核實意見。核實是根據瑞安房地產與香港品質保證局雙方同意的核實範圍、目的和標準進行。

附錄



獨立性

香港品質保證局沒有參與收集和計算此報告內的數據或報告內容的編制。就提供此報告核查服務而言，核實過程是完全獨立的。香港品質保證局與瑞安房地產之間並無任何會影響核實公正性的關係。

局限性和除外情況

由於服務範圍、核實標準的性質和核實方法的特點，本次核實存在以下局限性和除外情況：

- i. 核實範圍僅限於驗證有關原始數據或資料轉錄和轉換至報告中所披露的可持續發展信息，例如報告中所述的聲明和表現數據。可持續發展信息可能存在本質上的不確定性。
- ii. 評估可持續發展措施的執行質素和實施有效性、估算方法和技術的適宜性並不包括在核實範圍之內
- iii. 原始數據或資料的核實是採用抽樣方法並信賴客戶的陳述，因此，可能會存在未被發現的錯誤或錯誤陳述的情況。
- iv. 核實不包括任何超出核實時間覆蓋範圍的信息或資料。

結論

根據核實過程所獲得的證據和結果，核實組作出合理保證結論認為該報告是依據香港驅合交易所有限公司上市規則附錄C2所載之《ESG指引》(2023年12月31日起生效版，該規則仍然適用於2025年1月1日之前開始的財政年度的報告)框架編制。

此外，核實組參考《GRI標準》，《IFRS S1》，《IFRS S2》，《TCFD實施指南》和《SASB準則》檢報告並認為本報告是參考了以上信息披露框架當中的內容或部分內容披露信息。

香港品質保證局代表簽署

A handwritten signature in black ink, appearing to read '丁國滔'.

丁國滔
運營總監

2025年4月

參考編號：14953148-0TH